



**AKIBAT HUKUM PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN DAN PEMBERIAN
TANGGAL BUKU TANAH HAK TANGGUNGAN YANG MELEWATI BATAS
WAKTU DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN TANAH DATAR PROPINSI
SUMATERA BARAT**

TESIS

Disusun
Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Derajat S2
Program Studi Magister Kenotariatan

Oleh :
Ronald Rizal
NIM: B4B008234

PEMBIMBING :
H. Kashadi, S.H. MH

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCA SARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2010**

© Ronald Rizal 2010

**AKIBAT HUKUM PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN DAN PEMBERIAN
TANGGAL BUKU TANAH HAK TANGGUNGAN YANG MELEWATI BATAS
WAKTU DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN TANAH DATAR PROPINSI
SUMATERA BARAT**

Disusun Oleh :

**Ronald Rizal
B4B008234**

**Dipertahankan di depan Dewan Penguji
Pada tanggal.....**

Tesis ini telah diterima
Sebagai persyaratan untuk memperoleh gelar
Magister Kenotariatan

Pembimbing,

Mengetahui,
Ketua Program Studi
Magister Kenotariatan
Universitas Diponegoro

**H. Kashadi, SH. MH
NIP: 19540624198203 1 001**

**H. Kashadi, SH. MH
NIP: 19540624198203 1 001**

KATA PENGANTAR
BISMILLAHIR ROHMAANIR ROHIM

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Dengan memanjatkan Puji syukur kehadiran Allah SWT Sang Maha Perkasa dan juru pembawa terang dari segala sumber ilmu pengetahuan. Sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini sebagai salah satu syarat dalam menyelesaikan studi di Programstudi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang.

Berkat usaha dan kepasrahan kepada-Nya, penulis dapat menyelesaikan penyusunan tesis ini yang berjudul :

“ AKIBAT HUKUM PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN DAN PEMBERIAN TANGGAL BUKU TANAH HAK TANGGUNGAN YANG MELEWATI BATAS WAKTU DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN TANAH DATAR PROPINSI SUMATERA BARAT.”

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa penyusunan tesis ini dapat terselesaikan bukan hanya dari kerja keras penulis sendiri, melainkan bantuan baik materiil maupun spirituil dari berbagai pihak. Untuk itu penulis menghaturkan rasa hormat dan terima kasih yang sangat dalam kepada :

1. Bapak Prof. Dr. dr. Susilo Wibowo, MS.Med. Sp.And selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang.
2. Bapak Prof. Drs. Y. Warella, MPA. Ph.D selaku Direktur Program Pascasarjana Universitas Diponegoro.

3. Bapak H. Kashadi, S.H. M.H selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang dan Pembimbing tesis penulis.
4. Bapak Dr. Budi Santoso, S.H. M.S selaku Sekretaris I Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
5. Bapak Dr. Suteki, S.H. M.Hum selaku Sekretaris II Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
6. Tim Reviewer proposal yang telah meluangkan waktu dan perhatiannya untuk menilai kelayakan proposal penelitian penulis.
7. Para guru besar dan bapak, ibu dosen pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang yang telah memberikan bimbingan dan menyalurkan ilmu kepada penulis.
8. Bapak Prof. Dr. Arief Hidayat, S.H. M.S selaku dosen wali penulis.
9. Staf Administrasi / pengajaran Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang yang telah memberikan bantuan selama penulis mengikuti perkuliahan.
10. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Datar yang telah memberikan ijin kepada penulis untuk melakukan penelitian.
11. Kepala Kantor Cabang Bank Rakyat Indonesia cabang Batusangkar yang telah memberikan ijin kepada penulis untuk melakukan penelitian.
12. Para Notaris / PPAT : ibu. Rahma Budi, S.H, ibu Widia Susanti, S.H. Mkn, ibu. Aflinda, S.H yang telah meluangkan waktunya untuk Wawancara dalam penyelesaian tesis ini.

13. Orang tuaku tercinta Syafrizal, SAg dan Ellywati Nuzuar, SAg terima kasih atas semua jasa, doa, dukungan dan semangat kepada penulis yang tidak dapat terbalas. Adikku Yuli Elsa, S.E dan abangku Ronny Rizal, S.S terima kasih atas dukungan yang diberikan selama ini.

14. Rekan-Rekan Mahasiswa Magister Kenotariatan Angkatan 2008 yang telah memberi dorongan moril serta menjadi teman diskusi dalam penulisan tesis ini.

15. Serta pihak-pihak lain yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

Akhir kata penulis mengharapkan agar tulisan ini dapat bermamfaat bagi pembaca dan penulis sendiri. Penulis juga mengharapkan kritikan dan saran dari pembaca demi kesempurnaan untuk penulisan yang akan datang. Mudah-mudahan apa yang penulis lakukan saat ini mendapat Ridho Allah SWT.

Wassalamu'alaikum Wr.Wb

Semarang, Februari 2010

Penulis,

(Ronald Rizal)

ABSTRAK

Pembangunan nasional yang dilaksanakan secara bertahap dan berkesinambungan adalah dalam rangka untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat baik materiil maupun sprituil berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945 sehingga terwujud masyarakat adil dan makmur. Maka untuk menunjang kegiatan tersebut pemerintah telah memberi dukungan dengan menyediakan berbagai fasilitas dan bermacam-macam sarana termasuk di dalamnya upaya dalam menunjang permodalan dengan menyediakan fasilitas kredit.

Dengan demikian dalam setiap kegiatan perkreditan, pihak bank sebagai kreditor perlu memperoleh jaminan atas pembayaran piutangnya, yaitu dengan cara meminta benda jaminan kepada nasabah debitor.

Lembaga hukum jaminan atas tanah sejak berlakunya UUPA adalah Hak Tanggungan yang disingkat dengan UUHT. Kedudukan istimewa dari kreditor pemegang Hak Tanggungan diperoleh sejak lahirnya Hak Tanggungan.

Dalam penelitian ini digunakan pendekatan yuridis empiris dengan menggunakan data primer dan data sekunder, kemudian dianalisis menggunakan teknik analisa kualitatif.

Bahwa Hak Tanggungan lahir pada saat diterbitkannya tanggal buku tanah Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan yang tanggalnya sudah pasti yaitu tanggal hari ketujuh setelah APHT beserta berkas-berkas yang diperlukan untuk pendaftarannya sudah diterima dengan lengkap oleh Kantor Pertanahan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa :

- a. Hak Tanggungan lahir pada saat diterbitkannya Buku Tanah Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan yang sebelumnya didahului dengan pembuatan APHT. Oleh PPAT apabila APHT beserta kelengkapannya berkasnya sudah lengkap untuk segera didaftarkan ke Kantor Pertanahan.
- b. Dalam prakteknya ada sebagian PPAT yang mengalami keterlambatan dalam mengirimkan APHT beserta kelengkapannya yang berakibat pula pada penetapan tanggal Buku Tanah Hak Tanggungan melebihi ketentuan yang digariskan.
- c. Sementara itu system penyimpanan buku tanah hak atas tanah di Kantor Pertanahan tidak mendukung kegiatan pengecekan, sehingga proses pendaftaran terhadap pembebanan Hak Tanggungan yang berkas-berkasnya sudah lengkap juga melebihi ketentuan yang digariskan.

Mengingat saat lahirnya Hak Tanggungan itu sangat penting bagi para pihak terutama pihak kreditor yang menempatkan kedudukannya sebagai kreditor preferen maka apabila hal ini belum bisa terwujud, terhadap PPAT yang bersangkutan dan pejabat di Kantor Pertanahan dapat dikenai sanksi sesuai dengan ketentuan yang berlaku, karena penerima Hak Tanggungan tidak memiliki preferensi pelunasan piutangnya dan hanya masih dijamin dengan jaminan umum saja (Pasal 1131 KUH Perdata)

Kata kunci : *Pendaftaran Hak Tanggungan, Melewati Batas Waktu*

ABSTRACT

National development done gradually and continuously is in the framework to increase to community life level materially and spiritually, based on Pancasila and Undang-Undang Dasar 1945,- to make equitable and wealthy community. So, to support, the government support many facilities and various means included the effort to support capital by credit facility supply.

So, in every credit activity, Bank, as a creditor, need to get guarantee on its account receivable payment by asking for object guarantee to the debtor.

Law institution of land guarantee right, since the implementation of UUPA, is Guarantee Right abbreviated by UUHT. The holder of Guarantee Right Creditor special position is gotten since available of Guarantee Right.

This research used juridical empiric approach with primary and secondary data, which is then analyzed with qualitative analysis technique.

That Guarantee Right available coincidence with the rise of the date book on a certain date, is the seventh date after APHT include certain document application already by Land Affair Office completely.

Research result shows that :

- a. Guarantee Right available coincidence with the rise of Guarantee Right Book by Land Affair Office is previously preceded by APHT production. If APHT and documents were complete, PPAT enroll it to The Land Affair Office soon.
- b. On practice, some PPAT were late in the APHT and documents delivery, that cause the date of Guarantee Right exceed the requisition.
- c. Storage system of the land right book is not representative for checking activity at Land Affair Office, that make the enrollment process of Guarantee Right,- with complete documents-, exceed the requisition.

Because the importance of Guarantee Right for some parties, especially for creditor that place their position as creditor preference, so if it were not shaped, punishment can be burdened to PPAT and Land Affair Office Official based on valid stipulation, because Guarantee Right has not credit payment preference and still guaranteed with general guarantee (Article 1131 KUH Perdata).

Keywords : *Guarantee Right Enrollment, Overdue*

DAFTAR ISI

| | Halaman |
|---------------------------------|---------|
| HALAMAN JUDUL..... | i |
| HALAMAN PENGESAHAN..... | ii |
| KATA PENGANTAR..... | iii |
| ABSTRAK..... | vi |
| ABSTRACT..... | vii |
| DAFTAR ISI..... | viii |
| BAB I PENDAHULUAN | |
| A. Latar Belakang..... | 1 |
| B. Rumusan Masalah..... | 13 |
| C. Tujuan Penelitian..... | 13 |
| D. Mamfaat Penelitian..... | 13 |
| E. Kerangka Pemikiran..... | 14 |
| F. Metode Penelitian..... | 24 |
| 1. Pendekatan Masalah..... | 25 |
| 2. Spesifikasi Penelitian..... | 26 |
| 3. Sumber dan Jenis Data..... | 26 |
| 4. Teknik Pengumpulan Data..... | 27 |
| 5. Teknik Analisis Data..... | 28 |

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

| | |
|--|----|
| A. Hak Tanggungan Sebagai Hak Jaminan Atas Tanah..... | 29 |
| 1. Pengertian Hak Jaminan Atas Tanah..... | 30 |
| 2. Sejarah Singkat Hak Jaminan Atas Tanah..... | 33 |
| 3. Pengertian dan Pengaturan Hak Tanggungan..... | 39 |
| 4. Ciri-Ciri Hak Tanggungan..... | 42 |
| B. Obyek Hak Tanggungan | |
| 1. Hak Atas Tanah..... | 56 |
| 2. Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah..... | 58 |
| C. Proses Pembebanan Hak Tanggungan | |
| 1. Tahap Pemberian Hak Tanggungan..... | 59 |
| 2. Pendaftaran APHT oleh Kantor Pertanahan..... | 64 |
| D. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) | |
| 1. Syarat Sahnya Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan... | 67 |
| 2. Jangka Waktu Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan... | 70 |

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

| | |
|---|----|
| A. Pelaksanaan Pendaftaran dan Penerbitan Buku Tanah Serta Sertipikat Hak Tanggungan | |
| 1. Pemberian Hak Tanggungan..... | 73 |
| 2. Pendaftaran Hak Tanggungan Oleh PPAT ke Kantor Pertanahan..... | 79 |
| 3. Pelaksanaan Pendaftaran dan Penerbitan sertipikat Hak Tanggungan Oleh Kantor Pertanahan..... | 88 |

| | |
|--|----|
| B. Akibat Hukum Yang Timbul Apabila Pendaftaran dan Pemberian Tanggal Buku Tanah Serta Penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan Melewati Dari Ketentuan Yang Ada Dalam UUHT..... | 94 |
|--|----|

BAB IV PENUTUP

| | |
|---------------------|-----|
| A. Kesimpulan..... | 105 |
| B. Saran-saran..... | 106 |

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pembangunan nasional yang dilaksanakan secara bertahap dan berkesinambungan adalah dalam rangka untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat baik materil maupun sprituil berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Dasar 1945 sehingga terwujud masyarakat adil dan makmur. Salah satu cara untuk meningkatkan taraf hidup adalah dengan mengembangkan perekonomian dan perdagangan. Dalam rangka memelihara kesinambungan tersebut, yang para pelakunya meliputi baik pemerintah maupun masyarakat sebagai orang perseorangan dan badan hukum, sangat diperlukan modal atau dana dalam jumlah yang cukup besar. Untuk mewujudkan masyarakat adil dan makmur, maka sangat perlu dibutuhkan dukungan dari pemerintah dalam meningkatkan kegiatan perekonomian sebagai aparat yang berwenang menetapkan kebijaksanaan ekonomi.

Era globalisasi membawa serta meningkatnya pembangunan di segala bidang yang tentunya membutuhkan modal. Modal yang tersedia baik yang berasal dari dalam dan luar negeri lazimnya disalurkan melalui perbankan. Modal tersebut perlu dilindungi, karena dana yang yang disalurkan oleh perbankan itu berasal dari dana milik masyarakat. Jika modal (dana) itu tidak dapat dikembalikan atau macet, akan menimbulkan stagnasi atau gangguan dalam pembangunan dan akhirnya mengakibatkan keresahan dalam masyarakat.

Dalam hubungan itu fungsi dan peranan lembaga keuangan yang dalam hal ini perbankan hendaknya lebih ditingkatkan, agar semakin berperan sebagai penggerak dan sarana mobilisasi dana masyarakat yang efektif dan sebagai penyalur dari dana tersebut untuk pembiayaan kegiatan yang produktif.

Salah satu upaya yang dilakukan dalam meningkatkan dan memacu pertumbuhan ekonomi yaitu dengan memberikan kesempatan yang seluas-luasnya, khususnya para pengusaha baik pengusaha kuat, menengah, terlebih lagi bagi pengusaha golongan ekonomi lemah lebih mendapat perhatian khusus dari pemerintah.

Dalam rangka mendorong dan menggairahkan dunia usaha, pemerintah telah memberi dukungan dengan menyediakan berbagai fasilitas dan bermacam-macam sarana termasuk didalamnya upaya dalam menunjang permodalan dengan menyediakan fasilitas kredit.

Sejalan dengan hal tersebut diatas Kartono mengatakan :

“Memperhatikan pertumbuhan dan perkembangan dunia usaha sekarang ini para pengusaha dalam upaya menambah kebutuhan akan modal yang akan mendorong kelancaran usahanya, biasanya memanfaatkan fasilitas kredit yang disediakan oleh pemerintah dan disalurkan melalui lembaga-lembaga keuangan dengan mengadakan perjanjian kredit”¹

Dalam perkembangan kegiatan perkreditan seperti disinggung di atas, tidak bisa dilepaskan dari pemberian kredit oleh bank itu sendiri dan jaminan atas pelunasan kredit tersebut. Hal ini dikarenakan kedudukan bank sebagai lembaga keuangan yang kegiatan operasionalnya berada dalam lingkup usaha menghimpun dana dari masyarakat dan mengelola dana tersebut dengan

¹ Kartono, *Hak-Hak Jaminan Kredit*, Pradnya Paramita, Jakarta 1977, hlm 98

menanamnya kembali kepada masyarakat (dalam bentuk pemberian kredit) sampai dana tersebut kembali lagi ke bank.² Dengan demikian dalam setiap kegiatan perkreditan, pihak bank perlu memperoleh jaminan atas pembayaran piutangnya, yaitu dengan cara meminta benda kepada nasabah debitor.

Dalam praktek terlihat, bahwa sebagian besar benda yang menjadi objek jaminan adalah tanah. Hal ini dikarenakan tanah mempunyai nilai ekonomi yang senantiasa meningkat. Kondisi yang demikian ini disebabkan oleh nilai permintaan dan ketersediaan barang (tanah) yang senantiasa semakin besar. Sesuai dengan hukum ekonomi, kondisi ini mengakibatkan nilai tanah cenderung meningkat dari waktu ke waktu. Kenyataan diatas telah menempatkan tanah sebagai benda jaminan yang ideal.

Dengan demikian jelaslah, bahwa Negara harus mengatur segala sesuatunya yang berkaitan dengan tanah (merupakan bagian dari bumi) tersebut, agar digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Sehingga mengenai penggunaan dan penguasaan tanah tersebut, telah dituangkan pengaturannya dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor : 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA).

Tujuan utama diberlakukannya UUPA adalah untuk memberikan pengaturan penggunaan dan penguasaan tanah selain itu, juga terlihat dalam konsideran UUPA dibagian berpendapat yang antara lain menyebutkan :

² Hasanudin Rahman, *Aspek-Aspek Hukum Pemberian kredit Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung 1995, hlm 9

“ perlu adanya hukum agraria, yang berdasar kan atas hukum adat tentang tanah, yang sederhana dan menjamin kepastian hukum bagi seluruh rakyat Indonesia “

“ bahwa hukum agraria nasional harus memberi kemungkinan akan tercapainya fungsi bumi, air dan ruang angkasa sebagai dimaksud diatas dan harus sesuai dengan kepentingan rakyat Indonesia serta memenuhi pula keperluannya menurut permintaan zaman dalam segala soal agraria “

Dengan demikian jelaslah tujuan pemberlakuan UUPA tersebut adalah untuk menghilangkan sifat dualisme dalam hukum tanah nasional, yang berarti terciptanya unifikasi hukum tanah nasional dan terciptanya kepastian hukum mengenai hak atas tanah, disamping tercapainya fungsi tanah secara optimal sesuai dengan perkembangan kebutuhan rakyat Indonesia.

Untuk itu diperlukan suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan mampu memberikan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan, yang dapat mendorong peningkatan partisipasi masyarakat dalam pembangunan untuk mewujudkan masyarakat yang sejahtera, adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. untuk memenuhi kebutuhan masyarakat mengenai hak tersebut, maka lahirlah Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 yang mengatur Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah,³ selanjutnya disingkat UUHT.

Sebagaimana yang terkandung dalam UUHT, maka unsur-unsur pokok Hak Tanggungan antara lain :

1. Hak Tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan utang.

³ Eugenia Liliawati Mulyono, *Tinjauan Yuridis Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Dalam Kaitannya Dengan Pemberian Kredit oleh Perbankan*, Harvarindo, Jakarta, 2003, hlm 1

2. Objek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UUPA.
3. Hak Tanggungan dapat dibebankan terhadap tanahnya (hak atas tanah) saja, tetapi dapat pula dibebankan berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu.
4. Utang yang dijamin harus suatu utang tertentu.
5. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor yang lain.⁴

Dalam UUHT terdapat 1 (satu) yang perlu mendapat perhatian yaitu yang berkenaan dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (selanjutnya disingkat SKMHT) sebagaimana diatur dalam Pasal 15 UUHT dan ketentuan tentang lahirnya Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 13 UUHT.

Khusus mengenai SKMHT, terdapat perbedaan yang mendasar dengan Surat Kuasa Memasang Hypotheek (selanjutnya disingkat SKMH) sebelum diberlakukannya UUHT. Pada waktu dulu hampir dapat dipastikan bahwa dalam suatu perjanjian kredit dengan tanah sebagai jaminannya, maka antara debitor selaku pemilik tanah dan kreditor tidak langsung membuat akta Hypotheek. Namun diantara kedua pihak tersebut cukup dibuat SKMH dengan berbagai alasan, antara lain bahwa proses pembuatan akta sampai dengan keluarnya sertifikat Hypotheek tersebut memakan waktu cukup lama dan memakan biaya yang relatife sangat mahal. Secara umum akta Hypotheek baru dibuat apabila debitor menunjukkan kecenderungan untuk *wanprestasi* (cidera janji).

⁴ Sutan Remy Sjahdeini, Hak Tanggungan, *Asas-Asas Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah Yang dihadapi Oleh Perbankan*, Alumni, bandung 1999, hlm 11

Mendasarkan hal di atas terlihat bahwa dalam praktek peraturan Hypotheek yang lama memberi kesan bahwa SKMH sebagai sesuatu yang dilembagakan. Berbeda dengan hal tersebut, maka menurut penjelasan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, pembuatan SKMHT hanya dapat diperbolehkan dalam keadaan khusus, yaitu apabila pemberi Hak Tanggungan (pemilik tanah) tidak dapat hadir sendiri di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disingkat PPAT) pada saat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (selanjutnya disingkat APHT). Karena pada dasarnya, pemberian Hak Tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan yang dalam hal ini adalah pemilik objek Hak Tanggungan, baik terhadap objek Hak Tanggungan yang sudah terdaftar atas namanya maupun belum.

Di sisi lain, dalam rangka memberikan perlindungan dan kepastian hukum kepada semua pihak (khususnya kreditor), maka pemberian Hak Tanggungan wajib didaftar. Pendaftaran itu dimaksudkan untuk memenuhi asas publisitas. Lembaga yang berwenang untuk mendaftarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) adalah Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Pada tahap pemberian Hak Tanggungan dengan akta PPAT oleh pemberi Hak Tanggungan kepada kreditor, Hak Tanggungan yang bersangkutan belum lahir. Hak Tanggungan tersebut baru lahir pada saat dibuatnya buku tanah Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan. Oleh karena itu mengenai saat didaftarnya Hak Tanggungan tersebut merupakan hal yang sangat penting bagi kreditor. Momen lahirnya Hak Tanggungan merupakan momen yang sangat penting sehubungan dengan munculnya hak tagih preferen dari kreditor, menentukan

tingkat atau kedudukan kreditor terhadap sesama kreditor dalam hal ada sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas benda jaminan.⁵ Dengan perkataan lain, bahwa kreditor yang lebih dahulu APHTnya didaftar dalam buku tanah Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan, maka kreditor tersebut yang harus lebih dahulu diutamakan dari kreditor lainnya.

Apabila pembuatan APHT sudah dilakukan, maka sesuai dengan Pasal 13 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan pemberian Hak Tanggungan itu wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Selanjutnya dalam Pasal 13 ayat (2) dan (3) UUHT menentukan tata cara pendaftaran Hak Tanggungan itu dilakukan. Adapun pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan adalah sebagai berikut :

- a. Setelah APHT ditandatangani oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT, sesuai ketentuan Pasal 13 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan, maka selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja PPAT wajib mengirimkan akta tersebut dan warkah lain yang diperlukan ke Kantor Pertanahan.
- b. Selanjutnya Pasal 13 ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan menggariskan, bahwa pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan. Dalam buku tanah dan sertifikat hak atas tanah dicatat dasar hukum pembebanan, nama pemegang Hak

⁵ J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan, Hak Tanggungan, Buku 2*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1998, hlm 38

Tanggungan, peringkat Hak Tanggungan, nilai tanggungan dan objek Hak Tanggungannya.

- c. Ditegaskan dalam Pasal 13 ayat (4) Undang-Undang Hak Tanggungan, bahwa tanggal buku tanah Hak Tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya. Dalam rangka memenuhi asas publisitas, daftar mana bersifat terbuka untuk umum.

Dengan demikian pasal tersebut memberikan gambaran, bahwa Hak Tanggungan sudah diberikan tetapi belum lahir karena belum didaftarkan ke Kantor Pertanahan. Kalau APHT sudah dibuat dan ditandatangani, maka timbul kewajiban untuk mendaftarkan pemberian Hak Tanggungan itu. Perbuatan pemberian Hak Tanggungan telah dituangkan dalam APHT yang bersangkutan. Dengan memberikan Hak Tanggungan saja atau dengan menandatangani APHT saja maka Hak Tanggungan belum lahir maka perlu ditindaklanjuti dengan pendaftaran. Lalu kepada siapa kewajiban pendaftaran itu ditujukan ? Menurut Pasal 13 ayat (2) UUHT, bahwa kewajiban pendaftaran ditujukan kepada PPAT dan pendaftarannya dilakukan di Kantor Pertanahan. Apabila PPAT yang mengurus pendaftaran, darimana dia (PPAT) mempunyai kewenangan seperti itu ? Bukankah baik pemberi maupun penerima Hak Tanggungan tidak memberikan kuasa untuk itu ? Penjelasan atas Pasal 13 ayat (2) tersebut diatas mengatakan,

bahwa PPAT mempunyai kewajiban pendaftaran Hak Tanggungan karena jabatannya (*ex officio*).⁶

Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan cara membuat buku tanah Hak Tanggungan, dan selanjutnya mencatat Hak Tanggungan yang bersangkutan dalam buku tanah hak atas tanah yang bersangkutan yang ada di Kantor Pertanahan. Selanjutnya menyalin catatan tersebut dalam Sertipikat Hak atas Tanah yang bersangkutan.⁷

Setelah APHT dan warkah yang diperlukan diterima oleh Kantor Pertanahan dan dibuatkan Buku-Tanah Hak Tanggungan, maka buku tersebut harus diberikan tanggal. Tanggal Buku-Tanah Hak Tanggungan mempunyai peranan yang sangat penting, karena ia mempunyai pengaruh yang menentukan atas kedudukan kreditor pemegang Hak Tanggungan terhadap sesama kreditor yang lain terhadap debitor yang sama (Pasal 1132 dan Pasal 1133 KUH Perdata). Dengan lahirnya Hak Tanggungan, maka kreditor pemegang Hak Tanggungan yang bersangkutan berkedudukan sebagai kreditor preferen terhadap para kreditor konkuren (Pasal 1 UUHT).⁸

Menurut ketentuan Pasal 13 ayat (4) UUHT, ternyata tanggal buku tanah Hak Tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh jatuh pada hari libur, tanggal buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya.

⁶ J. Satrio, Buku 2., Op.cit.hlm 138

⁷ *Ibid* .., hlm 142

⁸ *Ibid* .., hlm 144

Selanjutnya menurut Pasal 14 ayat (1) UUHT, sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan. Sertipikat Hak Tanggungan itu terdiri dari salinan buku tanah Hak Tanggungan dan salinan APHT bersangkutan yang sudah disahkan oleh Kepala Kantor Pertanahan. Sesuai ketentuan Pasal 14 ayat (4) UUHT, pada dasarnya sertipikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan ini diserahkan kembali kepada pemegang hak atas tanah (pemberi Hak Tanggungan), namun biasanya sudah diperjanjikan bahwa sertipikat hak atas tanah itu disimpan oleh pemegang Hak Tanggungan dalam rangka melaksanakan hak-hak istimewa yang dimilikinya.

Jika diperhatikan dalam Pasal 13 ayat (4) UUHT tidak dikatakan “ *paling lambat hari ketujuh* “ akan tetapi “ *hari ketujuh* “ . Jadi sekalipun surat-surat sudah diterima dengan lengkap oleh Kantor Pertanahan dan petugasnya mempunyai kesempatan untuk segera mendaftarkan beban itu, tetapi sesuai dengan kata-kata Pasal 13 ayat (4) UUHT, tanggal pendaftaran yang menentukan tanggal lahirnya Hak Tanggungan, tetap saja tidak bisa lebih maju daripada hari ketujuh. Bahkan menurut Pasal 23 ayat (4) UUHT pejabat Kantor Pertanahan apabila melanggar ketentuan Pasal 13 ayat (4) yaitu membuat tanggal buku tanah Hak Tanggungan lebih awal atau melewati tanggal hari ketujuh dapat dikenai sanksi administratif.

Ada sesuatu yang aneh di sini. Ada orang memberikan Hak Tanggungan dan ada pihak yang telah menyatakan menerima pemberian Hak Tanggungan, sedangkan akta sudah ditandatangani di depan dan oleh PPAT dan para

saksi-saksi, jadi sudah lengkap dan sah seperti yang ditetapkan oleh Undang-Undang, tetapi tidak lahir Hak Tanggungan.

Di waktu yang lalu dengan ditandatangani akta hipotik, orang maih bisa mengatakan bahwa paling tidak hypotheek, antara pihak pemberi dan penerima hypotheek sudah lahir. Sekarang tidak bisa lagi dikatakan seperti itu, karena ketentuannya yang berbicara secara umum menetapkan, bahwa Hak Tanggungan jadi terhadap siapapun lahir pada saat dibuatnya buku tanah Hak Tanggungan.⁹

Ada pernyataan, bahwa pemberian dan penerimaan Hak Tanggungan sudah terjadi dihadapan dan dituangkan dalam akta pejabat yang berwenang, tetapi tidak lahir Hak Tanggungan bahkan tidak lahir apa-apa, sedang yang menentukan lahir Hak Tanggungan yang dijanjikan para pihak dalam APHT adalah pejabat Kantor Pertanahan, yang notabene adalah bukan pihak dalam APHT.

Timbul pertanyaan, apabila APHT sudah selesai ditandatangani, surat-surat yang diperlukan sudah dilengkapi oleh para pihak, dan pendaftarannya sudah diajukan oleh PPAT ke Kantor Pertanahan, akan tetapi pada hari ketiga masuk pemberitahuan dan permohonan sita jaminan, bagaimana nasib pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan?¹⁰

Untuk melindungi kepentingan para pihak dan mencegah berlarut-larutnya pemberian tanggal buku tanah Hak Tanggungan, mestinya ditentukan berapa

⁹ *Ibid*, hlm 146

¹⁰ *Ibid*, hlm 147

hari *paling lambat* harus dibuat buku tanah Hak Tanggungan, bukan dengan menentukannya sekian hari sesudah berkas diterima yaitu hari ketujuh.

Atas dasar hal-hal yang telah dikemukakan di atas maka penulis mengangkatnya ke dalam penulisan Tesis dengan judul :

“ Akibat Hukum Pendaftaran Hak Tanggungan Dan Pemberian Tanggal Buku Tanah Hak Tanggungan Yang Melewati Batas Waktu Di Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Datar Propinsi Sumatera Barat “

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka yang menjadi pembahasan adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan dan penerbitan tanggal buku tanah serta sertipikat Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Datar Provinsi Sumatera Barat ?
2. Apa akibat hukumnya bila pendaftaran dan penerbitan tanggal buku tanah serta sertipikat Hak Tanggungan melewati dari ketentuan waktu yang ada dalam UUHT ?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini antara lain yaitu untuk mengetahui :

1. Pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan dan penerbitan tanggal buku tanah serta sertipikat Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Datar Provinsi Sumatera Barat.
2. Akibat hukum yang timbul apabila pendaftaran dan penerbitan tanggal buku tanah serta sertipikat Hak Tanggungan melewati dari ketentuan waktu yang ada dalam UUHT.

D. Mamfaat Penelitian

1. Diharapkan dari penelitian ini, dapat memberikan masukan bagi Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Datar Provinsi Sumatera Barat selaku instansi yang bertanggungjawab dan berwenang terhadap pelaksanaan UUHT khususnya mengenai pendaftaran dan penerbitan buku tanah Hak Tanggungan.

2. Diharapkan pula dari penelitian ini dapat memberikan masukan bagi Notaris dan PPAT sebagai pejabat umum dalam rangka meningkatkan profesionalisme dibidang pekerjaan yang menjadi tanggungjawabnya.
3. Bagi masyarakat luas, dapat dipakai sebagai sumber informasi dalam rangka memahami segala sesuatu yang berkenaan dengan Hak Tanggungan khususnya yang menyangkut dengan pendaftaran dan penerbitan buku tanah serta sertipikat Hak Tanggungan sebagai bukti lahirnya Hak Tanggungan.

E. Kerangka Pemikiran/ Kerangka Teoritik

1. Hak Tanggungan

a. Pengertian Hak Tanggungan

Dalam Pasal 1 UUHT disebutkan dari pengertian Hak Tanggungan. Adapun yang dimaksud dengan Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor yang lain.¹¹

¹¹ Purwahid Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan Edisi Revisi Dengan UUHT*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, 2006, hlm 52

b. Asas-Asas Dalam Hak Tanggungan

1) Asas Publisitas

Asas publisitas ini dapat diketahui dari Pasal 13 ayat (1) UUHT yang menyatakan bahwa :

“ Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan “

Oleh karena itu dengan didaftarkan Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan tersebut dan mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga.¹²

2) Asas Spesialitas

Asas spesialitas ini dapat diketahui dari penjelasan Pasal 11 ayat (1) UUHT yang menyatakan bahwa :

“ Ketentuan ini menetapkan isi yang sifatnya wajib untuk sahnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Tidak dicantumkannya secara lengkap hal-hal yang disebut dalam APHT mengakibatkan akta yang bersangkutan batal demi hukum “¹³

3) Asas Tidak Dapat Dibagi-Bagi

Asas tidak dapat dibagi-bagi ditegaskan dalam Pasal 2 ayat (1) UUHT, bahwa Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam APHT sebagaimana dimaksud pada ayat (2).

Dalam penjelasan Pasal 2 ayat (1) UUHT, bahwa yang dimaksud dengan sifat tidak dapat dibagi-bagi dari Hak Tanggungan adalah bahwa Hak Tanggungan membebani secara utuh objek Hak Tanggungan dan setiap bagian daripadanya. Telah dilunasinya sebagian dari utang yang dijamin tidak berarti

¹² *Ibid*, hlm 55

¹³ *Ibid*, hlm 56

terbebasnya sebagian objek tanggungan dari beban Hak Tanggungan melainkan Hak Tanggungan itu tetap membebani seluruh objek Hak Tanggungan untuk sisa utang yang belum dilunasi.

c. Objek Hak Tanggungan

Untuk dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan, benda yang menjadi objek jaminan harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :

- 1) Dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa uang.
- 2) Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan, karena apabila debitor cidera janji benda yang dijadikan jaminan akan dijual secara lelang.
- 3) Termasuk hak yang didaftar menurut ketentuan perundang-undangan karena memenuhi asas publisitas.
- 4) Memerlukan penunjukan khusus oleh suatu Undang-Undang.¹⁴

Objek Hak Tanggungan menurut Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) dan Pasal 27 UUHT yaitu :

1) Pasal 4 ayat (1) UUHT

Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah :

- a. Hak Milik
- b. Hak Guna Usaha
- c. Hak Guna Bangunan

2) Pasal 4 ayat (2) UUHT

¹⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 1, Djembatan, Jakarta 2003, hlm 419

Selain hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan.

3) Pasal 27 UUHT

Ketentuan Undang-Undang ini berlaku juga terhadap pembebanan hak jaminan atas Rumah Susun dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

d. Hapusnya Hak Tanggungan

Berdasarkan Pasal 18 UUHT yang menentukan bahwa :

- 1) Hak Tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut :
 - a) Hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan.
 - b) Dilepasnya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan.
 - c) Penbersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri.
 - d) Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.¹⁵

Sesuai dengan sifat *accessoir* dari Hak Tanggungan, adanya Hak Tanggungan tergantung pada adanya piutang yang dijamin pelunasannya. Apabila piutang itu hapus karena pelunasan atau sebab-sebab lain dengan sendirinya Hak Tanggungan yang bersangkutan menjadi hapus juga.

Selain itu, pemegang Hak Tanggungan dapat melepaskan Hak Tanggungan dan hak atas tanah dapat hapus, yang mengakibatkan hapusnya Hak Tanggungan.

¹⁵ Purwahid Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan Edisi Revisi Dengan UUHT*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, 2006, *Op.cit*, hlm 79

Hak atas tanah dapat hapus antara lain karena hal-hal sebagaimana disebut dalam Pasal 27, Pasal 34 dan Pasal 40 UUPA atau peraturan perundang-undangan lainnya. Dalam Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang dijadikan objek Hak Tanggungan berakhir jangka waktu berlakunya dan diperpanjang berdasarkan permohonan yang diajukan sebelum berakhirnya jangka waktu tersebut. Hak Tanggungan dimaksud tetap melekat pada hak atas tanah yang bersangkutan.

- 2) Hapusnya Hak Tanggungan karena dilepaskan oleh pemegangnya dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya Hak Tanggungan tersebut oleh pemegang Hak Tanggungan kepada pemberi Hak Tanggungan.
- 3) Hapusnya Hak Tanggungan karena pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringat oleh Ketua Pengadilan Negeri terjadi karena permohonan pembeli hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut agar hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari beban Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 19 UUHT.
- 4) Hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin.¹⁶

2. Titel Eksekutorial Sertipikat Hak Tanggungan

Apabila debitor wanprestasi, maka objek Hak Tanggungan oleh Kreditor pemegang Hak Tanggungan dapat dijual melalui pelelangan umum menurut cara yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

¹⁶ *Ibid*, hlm 80

Kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak mengambil seluruh ataupun sebagian dari hasilnya untuk pelunasan piutangnya yang dijamin dengan Hak Tanggungan tersebut (Pasal 20 UUHT).

Dalam Pasal 14 ayat (1), (2) dan (3) jo Penjelasan Umum angka 9 UUHT bahwa Sertipikat Hak Tanggungan sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan memuat irah-irah dengan kata-kata “**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**” maksudnya Sertipikat Hak Tanggungan tersebut mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Jadi kreditor pemegang Sertipikat Hak Tanggungan secara langsung dapat meminta eksekusi kepada pengadilan negeri tanpa melalui suatu proses.¹⁷

Sehingga eksekusi berdasarkan titel eksekutorial ini harus didasarkan atas permohonan pemegang Hak Tanggungan dan dilaksanakan atas perintah dan dibawah pimpinan Ketua Pengadilan.

Sekarang menjadi jelas, bahwa janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji, bukanlah janji yang berdiri sendiri seperti dimaksudkan Pasal 1178 ayat (2) KUH Perdata yang dikenal sebagai *beding van eigenmachtige verkoop*, akan tetapi didasarkan pada kewenangan yang diberikan oleh Pasal 6 UUHT. Karena janji-janji pada APHT bersifat fakultatif, maka walaupun hal tersebut tidak diperjanjikan, kewenangan untuk melakukan parate eksekusi itu tetap dimiliki pemegang Hak Tanggungan

¹⁷ Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oerip Karta Winata, *Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*, Mandar Maju, Bandung, 1997, hlm 188

berdasarkan ketentuan pasal tersebut diatas. Sehingga pelaksanaan eksekusi berdasarkan parate eksekusi ini tidaklah merupakan sesuatu yang eksekusinya diatur berdasarkan Pasal 224 Reglemen Indonesia yang di-Baharui (RIB) sebagaimana janji yang dimaksudkan Pasal 1178 ayat (2) KUH Perdata tersebut. Tanpa perbedaan dalam pelaksanaannya, ketentuan pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut tidak ada maknanya.¹⁸

Baik eksekusi dilakukan berdasarkan parate eksekusi (Pasal 6 UUHT) maupun berdasarkan titel eksekutorial (Pasal 14 ayat (2) dan (3) UUHT), maka pelaksanaannya harus dilakukan dalam suatu pelelangan umum menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana telah diatur dalam Pasal 20 ayat (1) UUHT.

Disamping penjualan melalui lelang di muka umum tersebut, maka sesuai ketentuan Pasal 20 ayat (2) UUHT dapat juga dilakukan melalui penjualan dibawah tangan dengan ketentuan, bahwa ada kesepakatan antara pemberi dan pemegang Hak Tanggungan dan dilakukan demi mendapatkan harga yang lebih tinggi dan menguntungkan semua pihak.

3. Pendaftaran Hak Tanggungan

a. Arti Pentingnya Pendaftaran APHT

Hak Tanggungan merupakan lembaga baru yang dimasukkan dalam Hukum Tanah Nasional, yang merupakan lembaga hak jaminan atas tanah untuk melayani perkreditan moderen yang tidak dikenal dalam hukum adat. Karena sebelum terbentuknya Hukum Tanah Nasional dalam hal utang piutang diantara sesama warga desa digunakan lembaga *jonggolan* (tanah sebagai jaminan

¹⁸ Boedi Harsono, *Op.cit*, hlm 442-443

utang) yang jauh berbeda dengan lembaga hak jaminan atas tanah (hak tanggungan) untuk perkreditan moderen.

Berbicara mengenai pendaftaran Hak Tanggungan tidak terlepas dari pendaftaran tanah pada umumnya. Dikarenakan pendaftaran Hak Tanggungan merupakan bagian dari kegiatan pendaftaran tanah. Meskipun demikian Hak Tanggungan dalam Hukum Tanah Nasional tidak berarti bahwa hakikat dan sifat lembaga-lembaga hukum adat harus diterapkan terhadapnya. Misalnya *sifat tunai* lembaga jual beli tanah. Hak Tanggungan bukan lembaga hukum adat, maka tidak harus tunduk pada aturan hukum yang berlaku terhadap lembaga hukum adat.¹⁹

Tata cara dalam pembebanan Hak Tanggungan terdiri 2 (dua) tahap, tahap pertama adalah tahap pemberian yang harus dilakukan dihadapan PPAT, sedangkan tahap kedua adalah tahap pendaftaran oleh Kantor Pertanahan. Pendaftaran ini wajib dilakukan dalam rangka memenuhi syarat publisitas bagi sahnya kelahiran dan berlakunya hak jaminan yang diberikan terhadap pihak ketiga.

Memberlakukan sifat tunai lembaga-lembaga hukum adat pada Hak Tanggungan, dalam arti bahwa hak tersebut lahir pada saat dilakukan pemberiannya dihadapan PPAT, ini sangat bertentangan dengan sifat keterbukaan hak jaminan atas tanah bagi pihak ketiga, yang hendak dipenuhi dengan dipenuhinya syarat publisitas melalui pendaftaran tersebut. Dikarenakan administrasi PPAT bersifat tertutup sedangkan data yang tersimpan di Kantor Pertanahan bersifat terbuka untuk umum.

¹⁹ Boedi Harsono, *Op.cit*, hlm 210

Sebagai contoh seseorang (kreditor) yang akan menerima sebidang tanah sebagai jaminan kredit, pendaftaran merupakan hal yang sangat penting. Karena sebelum diadakan pendaftaran, seseorang atau kreditor pada umumnya menginginkan kepastian lebih dahulu mengenai status tanah yang akan dijamin, yaitu mengenai lokasi, batas-batasnya, dan luas bangunan dan tanah yang ada di atasnya dan tidak kalah pentingnya adalah haknya apa, siapa pemegang haknya, dan ada atau tidaknya hak pihak lain atas tanah tersebut. Kesemuanya itu sangat diperlukan guna mengamankan pemberian kredit, dan mencegah timbulnya masalah atau sengketa dikemudian hari.

Dalam konsideran Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 bagian menimbang huruf (a) disebutkan bahwa :

“ Peningkatan pembangunan nasional yang berkelanjutan memerlukan dukungan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan “
Didalam ketentuan Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24

Tahun 1997 disebutkan pula, bahwa :

“ Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi, pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya “

Pemberian Hak Tanggungan selain harus memenuhi syarat spesialis juga harus memenuhi syarat publisitas, yaitu wajib didaftarkan karena Hak Tanggungan tidak lahir pada saat diberikan dengan pembuatan APHT, melainkan baru lahir setelah didaftarkan di Kantor Pertanahan. Adapun dari

tujuan pendaftaran tanah seperti yang disebutkan dalam Pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1997 adalah :

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan

Dalam Pasal 13 UUHT menetapkan bahwa pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan, meskipun APHT sudah ditandatangani oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT akan tetapi Hak Tanggungan yang bersangkutan belum lahir dan harus ditindaklanjuti dengan pendaftaran.

Bahwa Hak Tanggungan baru lahir pada saat dibukukannya dalam buku-tanah Hak Tanggungan oleh Kepala Kantor Pertanahan. Berbeda dengan lembaga jual beli tanah yang bersifat tunai. Dalam jual beli tanah yang terpenting adalah kepentingan dari pihak pembeli dalam hubungannya dengan pihak penjual. Hak atas tanah yang bersangkutan sudah berpindah kepada pembeli pada waktu perbuatan hukum jual belinya sudah selesai dilakukan dihadapan

PPAT. Untuk ini akta PPAT (akta jual beli) sudah merupakan alat bukti bahwa pihak pembeli sudah menjadi pemegang hak atas tanah yang baru. Maka pendaftaran dalam pemindahan haknya hanya berfungsi sebagai penguat terhadap hubungannya dengan pihak ketiga. Sedangkan bagi Hak Tanggungan adanya pendaftaran APHT oleh Kantor Pertanahan yang akan melahirkan hak-hak istimewa bagi para kreditor terhadap pihak ketiga, bukan dalam hubungannya dengan pihak pemberi Hak Tanggungan. Disinilah letak arti pentingnya pendaftaran APHT.

F. Metode Penelitian

Penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah sebagai suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis dan konsisten, karena melalui proses penelitian tersebut diadakan analisis dan konstruksi terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah.

Metode berasal dari bahasa Yunani, yaitu “ Methodos “ yang artinya adalah cara atau jalan. Dikaitkan dengan penelitian ilmiah maka metode menyangkut masalah kerja, yaitu cara kerja untuk dapat memahami suatu objek yang menjadi sasaran ilmu yang bersangkutan .²⁰

Metode pada hakekatnya memberikan pedoman tentang cara-cara seorang ilmuwan mempelajari, menganalisa, dan memahami lingkungan yang dihadapi. Dalam penelitian tersebut metode dalam penelitian mempunyai peranan antara lain :

²⁰ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, CV. Rajawali, Jakarta, 1993, hlm 6

- a. Menambah kemampuan para ilmuwan untuk mengadakan, melaksanakan penelitian secara lebih baik atau lebih lengkap.
- b. Memberikan kemungkinan yang lebih besar untuk melakukan penelitian interdisipliner.
- c. Memberikan kemungkinan yang lebih besar untuk meneliti hal-hal yang belum diketahui.
- d. Memberikan pedoman untuk mengorganisasikan serta menginterpretasikan pengetahuan mengenai masyarakat.

1. Pendekatan Masalah

Dalam penelitian ini metode yang digunakan metode pendekatan yuridis empiris. Pendekatan yuridis empiris dipergunakan untuk menganalisa praktek pelaksanaan proses pendaftaran Hak Tanggungan oleh PPAT beserta penerbitan tanggal buku tanah serta Sertipikat Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan sebagai lembaga yang berwenang. Maka maksud penelitian ini adalah melakukan penjelasan atas permasalahan yang timbul mengenai pendaftaran dan penerbitan buku tanah serta Sertipikat Hak Tanggungan apabila mengalami keterlambatan waktu dari jadwal dan ketentuan yang telah ada di dalam UUHT. Dari hasil penelitian yang diperoleh di lapangan yang kemudian dihubungkan dengan aspek-aspek hukumnya yang menyangkut proses pendaftaran Hak Tanggungan sampai dengan penerbitan tanggal buku tanah Hak Tanggungan serta Sertipikat Hak Tanggungan.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi Penelitian ini adalah deskriptif analitis, yaitu penelitian yang menggambarkan dan menguraikan keadaan maupun fakta yang ada secara jelas diuraikan secara sistematis atas pelaksanaan UUHT khususnya yang menyangkut proses pendaftaran Hak Tanggungan dari PPAT sampai penerbitan tanggal buku tanah serta Sertipikat Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Datar.

3. Sumber dan Jenis Data

a. Data primer

Diperoleh dengan melihat dan meneliti APHT dari tahun 2007 sampai tahun 2008 yang sudah didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Datar oleh PPAT serta dengan melalui wawancara dengan responden yang terlibat secara langsung dalam proses pendaftaran sampai dengan penerbitan tanggal buku tanah Hak Tanggungan serta Sertipikat Hak Tanggungan, yaitu dari unsure Pejabat di Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Datar, PPAT-Notaris maupun Perbankan.

b. Data sekunder

Diperoleh melalui penelitian kepustakaan yaitu proses pengumpulan data baik melalui penelusuran atas peraturan perundang-undangan, dokumen-dokumen atau literatur-literatur ilmiah yang berkaitan dengan penerbitan Buku Tanah Hak Tanggungan. Data sekunder ini meliputi :

- 1) Bahan hukum primer, meliputi norma-norma hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagai hukum

positif khususnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 dan PMNA/Ka.BPN Nomor 3 Tahun 1997.

- 2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang erat kaitannya dengan bahan-bahan hukum primer, meliputi literature-literatur yang berupa buku-buku, hasil-hasil penelitian, makalah-makalah, dan lain-lain yang berkaitan dengan pelaksanaan UUHT.
- 3) Bahan hukum tersier, yaitu bahan-bahan yang bersifat menunjang bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus bahasa dan kamus hukum.

4. Teknik Pengumpulan Data

a. Wawancara

Dilakukan untuk memperoleh data primer yaitu melalui wawancara langsung dengan responden antara lain :

- 1) Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Datar.
- 2) 3 (tiga) PPAT-Notaris di Kabupaten Tanah Datar.
- 3) Kepala Kantor Bank Rakyat Indonesia Cabang Batusangkar.

b. Studi kepustakaan dan documenter

Studi kepustakaan dilakukan untuk memperoleh data sekunder bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder yang berkaitan langsung dengan pokok permasalahan. Studi documenter dilakukan untuk memperoleh data sekunder yang

berupa APHT dan buku tanah Hak Tanggungan yang ada pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Datar.

5. Teknik Analisis Data

Sesuai dengan spesifikasi penelitian yang bersifat deskriptif analitis dengan metode pendekatan yuridis sosiologis, maka metode analisis data dilakukan secara kualitatif, artinya data yang telah diperoleh tersebut disusun secara sistematis dan lengkap kemudian dianalisis secara kualitatif, sehingga tidak memerlukan rumus statistic.

Metode analisis kualitatif berguna untuk mengkaji isi dari informasi yang didapat secara sistematis, kritis dan konsisten dengan tujuan untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan UUHT dalam tujuannya memberikan jaminan kepastian hukum kepada para pihak khususnya kreditor selaku pemegang Hak Tanggungan.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Hak Tanggungan Sebagai Hak Jaminan Atas Tanah

Berbicara tentang Hak Tanggungan, tidak dapat terlepas dari sejarah hukum jaminan pada umumnya di Indonesia setelah perang dunia II yang mengalami perkembangan yang lamban. Dalam arti tidak terjadi pembaharuan hukum ataupun pengaturan-pengaturan yang baru mengenai lembaga jaminan yang telah lama dikenal sejak berlakunya Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Juga tidak terjadi pengaturan mengenai lembaga jaminan yang telah lama tumbuh dan berkembang dalam masyarakat dan telah lama diakui oleh yurisprudensi, misalnya lembaga fidusia.²¹

Hukum di satu pihak selalu terdapat perkembangan, perubahan, ada pengertian tetapi di pihak lain perubahan itu berlangsung dalam satu alur, ada kontinuitas. Perkembangan dan perubahan seperti itu hanya dapat dimengerti apabila melihat adanya perubahan itu.²²

Kesadaran akan adanya kesinambungan dalam pengaturan undang-undang mempunyai pengaruh yang penting, dalam kita mengartikan ketentuan hukum yang baru, yaitu dalam hal adanya perubahan undang-undang. Apalagi untuk lembaga Hypotheek dan credietverband yang telah berlaku sekian lama di Negara Indonesia, yang sejak berlakunya UUPA telah diganti dengan hak jaminan atas tanah yang baru yaitu Hak Tanggungan, sudah dapat dibayangkan

²¹ Sri Soedewi Masjahoen, *Hukum jaminan di Indonesia, Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Penerbit Liberty, 1980, hal 3

²² J. Satrio, *Op.cit*, hal 7-8

betapa besar pengaruhnya atas kesadaran hukum masyarakat mengenai hukum jaminan.

1. Pengertian Hak jaminan Atas Tanah

Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menetapkan bahwa :

“Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan”

Ini berarti semua kekayaan seseorang dijadikan jaminan untuk semua kewajibannya, yaitu semua utangnya. Inilah yang oleh hukum Jerman dinamakan “haftung”. Jika seseorang mempunyai satu utang, maka jaminannya adalah semua kekayaannya. Semua kekayaan debitor tersebut dapat disita dan di lelang dan hasil pelelangan ini diambil untuk membayar utangnya pada kreditor.²³

Hak jaminan disini tidak memberikan kewenangan bagi yang berhak untuk menguasai benda sebagai pendukung nilai berupa uang, hanya memberikan jaminan bagi pemenuhan suatu prestasi yang berupa memberi sejumlah uang.²⁴

Pasal 1132 KUH Perdata menegaskan :

“kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya,; pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangannya, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila diantara para berpiutang itu ada alasan yang sah untuk didahulukan”.

Hak jaminan yang bersifat umum sebagaimana diatur dalam Pasal 1131 KUH Perdata lahir karena undang-undang dan terjadi demi hukum tanpa harus

²³ Subekti, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Penerbit Alumni, Bandung, 1978, hal 9

²⁴ Purwahid Patrik dan Kashadi, *Op.cit*, hal 4

diperjanjikan sebelumnya. Dalam hal debitor memiliki sebidang tanah, maka tanah tersebut dengan sendirinya menjadi jaminan utang dari debitor tersebut kepada kreditor yang mengutangkan kepadanya (tanah sebagai jaminan utang). Tidak ada persyaratan tertentu untuk pembebanannya, dapat dilakukan dengan perjanjian dibawah tangan, bahkan secara lisan pun boleh, apabila debitor wanprestasi, tanah tersebut disita lalu dijual lelang dan hasilnya dibagi antara kreditor-kreditornya seimbang menurut besar kecilnya piutang mereka masing-masing.

Untuk pemberian pinjaman dalam jumlah yang kecil dan debitornya beritikad baik, jaminan umum Pasal 1131 KUH Perdata kiranya tidak menimbulkan masalah. Namun, dalam perkreditan umum, dimana kreditornya pada umumnya adalah lembaga keuangan atau bank yang menyalurkan dana milik masyarakat dengan jumlah besar, jaminan umum Pasal 1131 KUH Perdata dirasakan kurang memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi kreditor. Oleh karena itu, untuk mengamankan pengambalian dana milik masyarakat yang disalurkan melalui kredit, bank pada umumnya mensyaratkan jaminan atau agunan. Salah satu agunan yang banyak diminati oleh bank adalah tanah, dengan pertimbangan antara lain tanah tidak mudah musnah, harganya stabil bahkan didaerah cenderung meningkat dan kalau dijual peminatnya banyak.

Untuk dapat dijadikan jaminan utang, tanah tersebut harus mempunyai nilai yang dapat diitung dengan uang, karena akan merupakan jaminan bagi pelunasan suatu utang yang berupa uang, juga harus dapat dipindahtangankan, karena jika debitor cidera janji tanah yang dijadikan jaminan akan dijual. Untuk

dapat dijadikan jaminan utang dengan dibabani hak jaminan atas tanah, selain kedua syarat tersebut, tanah yang bersangkutan harus termasuk golongan yang didaftar (bersertifikat) dan secara tegas ditunjuk oleh undang-undang sebagai obyek lembaga jaminan yang bersangkutan.²⁵ Hal tersebut berbeda dengan tanah sebagai jaminan utang yang hanya memiliki 2 (dua) syarat yaitu bisa dinilai dengan uang dan bisa dipindahtangankan.

Hak jaminan atas tanah adalah hak penguasaan yang secara khusus dapat diberikan kepada kreditor yang memberi wewenang kepadanya untuk, jika debitor cidera janji, menjual tanah yang secara khusus pula ditunjuk sebagai agunan piutangnya dan mengambil seluruh atau sebagian hasilnya untuk pelunasan piutangnya tersebut, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain (*droit de preference*). Selain berkedudukan mendahului, kreditor pemegang hak jaminan atas tanah tetap berhak menjual lelang tanah yang dijadikan jaminan dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, sungguhpun tanah yang bersangkutan sudah dipindahkan haknya kepada pihak lain (*droit de suite*).²⁶

Dalam pergaulan modern sekarang, penggunaan hak-hak atas tanah sebagai jaminan bukan merupakan hal yang asing lagi, karena dalam system perekonomian masyarakat masa kini penggunaan lembaga kredit mempunyai peranan yang sangat penting dan menentukan sekali. Keadaan demikian menuntut untuk mengadakan peraturan hukum tentang lembaga jaminan yang tangguh, yang dapat memenuhi tuntutan dan kebutuhan zaman.

²⁵ Boedi Harsono, *Op.cit*, hal 57

²⁶ *Ibid*, hal 56-57

Dalam UUPA yang ditunjuk sebagai hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan adalah hak milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan, sebagai hak-hak atas tanah yang wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan. Oleh karena itu dalam Pasal 51 UUPA yang harus diatur dengan undang-undang adalah Hak Tanggungan atas Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan.

Ketentuan dalam Pasal 51 UUPA belum terlaksana dalam waktu yang lama, namun hal ini sudah diperhitungkan oleh pembuat UUPA sehingga dipandang perlu untuk mengadakan suatu ketentuan peralihan sebagaimana yang tersebut dalam Pasal 57 UUPA yang menyatakan bahwa selama undang-undang mengenai Hak Tanggungan tersebut dalam Pasal 51 UUPA belum terbentuk, maka yang berlaku dalam praktek adalah ketentuan-ketentuan mengenai hipotik dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia dan *credietverband* tersebut dalam S. 1908-542 sebagai mana yang diubah dengan S. 1937-190.

2. Sejarah singkat Hak Jaminan Atas Tanah

Sejarah hak jaminan atas tanah ini terbagi dalam 3 (tiga) kurun waktu yaitu :

a. Hak Jaminan Atas Tanah Sebelum Berlakunya UUPA

Salah satu peninggalan Pemerintah Kolonial Belanda terhadap bangsa Indonesia adalah keanekaragaman hukum yang berlaku, memecah belah rakyat Indonesia menjadi golongan-golongan yang mana tiap golongan diperlakukan

hukum-hukum yang berbeda pula, khususnya dalam hukum sipil (perdata dan dagang).²⁷

Adapun yang menjadi dasar atau landasan hukum berlakunya keadaan tersebut setelah Indonesia merdeka tanggal 17 Agustus 1945 adalah Pasal 131 IS ayat (2) sub b jo Pasal 131 IS ayat (6) jo Pasal II Aturan Peralihan UUD 1945 jo Pasal 192 ayat (1) Konstitusi RIS jo Pasal 142 UUDS 1950 jo Pasal II Aturan Peralihan UUD 1945.²⁸

Sebagai akibat politik hukum pemerintah jajahan dahulu. Maka sebagaimana halnya dengan Hukum Perdata, Hukum Tanah pun sebelum berlaku UUPA berlaku bersamaan berbagai perangkat Hukum Agraria. Ada yang bersumber pada Hukum Adat, yang berkonsepsi politik komunalistik religius. Ada yang bersumber pada Hukum Barat yang individualistik-liberal dan adapula yang berasal dari berbagai bekas pemerintah swapraja, yang umumnya berkonsepsi feodal.²⁹

Sebelum berlakunya UUPA, dalam hukum pertanahan di Indonesia telah mengenal hak jaminan atas tanah. Untuk tanah barat yang dijadikan jaminan seperti hak eigendom, hak erfpacht atau hak opstal, lembaga jaminannya adalah Hypotheek. Untuk benda bergerak yang dijadikan jaminan hutang, jaminan itu disebut gadai (pand).³⁰

Lembaga Hypotheek pada waktu itu ketentuan hukum materilnya diatur dalam buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia Pasal 1162

²⁷ I. G. N, Sugangga, *Hukum Waris Adat*, Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang, hal 1

²⁸ *Ibid*, hal 3

²⁹ Boedi Harsono, *Op.cit*, hal 1-2

³⁰ Siti Soetami, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, PT. Eresso, Bandung, 1992, hal 28

sampai dengan Pasal 1332. Tata cara pemberian, penerbitan tanda bukti haknya dilakukan oleh pejabat yang disebut Overschrijvings Ambtenaar berdasarkan Overschrijvings Ordonantie (S. 1934-27). Setelah dibuatkan aktanya oleh pejabat yang bersangkutan, kemudian diterbitkan surat tanda buktinya berupa Grosse Akta Hypotheek. Jadi pemberian Hypotheek dihadapan Overschrijvings Ambtenaar yang membuat aktanya sekaligus mendaftarkannya.³¹

Selanjutnya apabila yang dijadikan jaminan adalah tanah yang berasal dari Hak Milik Adat, lembaga jaminan yang disediakan adalah credietverband yang ketentuan materilnya baik pemberian maupun pendaftaran telah diubah dengan S. 1937-190. Dalam hal pemberiannya dilakukan oleh wedana yang bertugas membuat aktanya, sekaligus mendaftarkannya. Sebagai tanda buktinya diterbitkan grosse akta credietverband dan lembaga jaminan ini hanya dapat diberikan dalam bank-bank tertentu.

b. Hak Jaminan Atas Tanah Setelah Berlakunya UUPA, Sebelum UUHT

Dengan berlakunya UUPA yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 pada tanggal 24 September 1960, dalam Pasal 51 ditentukan sebagai lembaga hukum jaminan atas tanah yang diberi nama Hak Tanggungan, yang untuk selanjutnya akan diatur dengan undang-undang tersendiri yaitu Undang-Undang Hak Tanggungan. Adapun hak-hak atas tanah yang dibebani dengan Hak Tanggungan tersebut adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan sebagaimana disebut dalam Pasal 25, 33 dan 39 UUPA.

Kelahiran UUPA telah membawa perombakan fundamental terhadap hukum pertanahan pada umumnya dan ketentuan-ketentuan yang mengatur

³¹ Efendi Perangin, *Hukum Agraria Indonesia*, CV. Rajawali, Jakarta, 1986, hal 87

mengenai lembaga hak jaminan atas tanah pada khususnya.³² Agar lembaga tersebut bisa mulai digunakan sejak UUPA mulai berlaku, diperlukan peraturan-peraturan sebagai pelengkap ketentuan-ketentuannya sendiri yang sudah ada.³³

Untuk itu ditentukan dalam Pasal 57 disebutkan :

“selama Undang-undang mengenai Hak Tanggungan tersebut dalam Pasal 51 belum terbentuk, maka yang mulai berlaku adalah ketentuan-ketentuan mengenai Hypotheek tersebut dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia dan credietverband tersebut dalam S. 1908-542 sebagai yang diubah dengan S. 1937-190”.

Ketentuan-ketentuan mengenai Hypotheek yang dimaksudkan bukan hanya yang terdapat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, tetapi juga ketentuan-ketentuan mengenai tatacara pembebanan dan penerbitan surat tanda buktinya sebagaimana diatur dalam Overschrijvings Ordonantie 1934.

Selanjutnya, dengan mulai berlakunya pendaftaran tanah menurut ketentuan PP 10 Tahun 1961, tatacara pembebanan dan penerbitan sertifikat Hypotheek dan credietverband tidak menggunakan ketentuan-ketentuan Hypotheek dan credietverband menurut Overschrijvings Ordonantie dan pejabat yang membuat aktanya bukan lagi Overschrijvings Ambtenaar (pejabat balik nama) dan wedana tapi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), keadaan tersebut berlangsung sampai undang-undang yang mengatur Hak Tanggungan terbentuk.

Boedi Harsono mengemukakan bahwa yang terang masih berlaku diantara pasal-pasal dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah pertama pasal yang mengatur Hypotheek yang pada tanggal 24

³² Rachmadi Usman, *Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*, Penerbit Djembatan, Jakarta, 1999 hal 26

³³ Boedi Harsono, *Op.cit*, hal 146

September 1960 masih berlaku, yaitu Pasal 1162, 1189, 1173 sampai dengan 1181, 1184 dan 1185 sampai dengan 1194 dan Pasal 1197 sampai 1232.³⁴

Pasal 1164 Kitab Undang-Undang HUKum Perdata (KUH Perdata) tidak berlaku lagi dalam hubungannya dengan hukum tanah, karena telah diganti dengan Pasal 25, 33 dan 39 UUPA. Pasal-pasal tersebut menentukan Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan sebagai obyek Hak Tanggungan, yang menggantikan Hypotheek sebagai lembaga jaminan. Pasa-pasal yang lain mengatur Hypotheek, sejak mulai berlakunya Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pada tanggal 1 Mei 1948, memang belum pernah berlaku.³⁵

Ada perbedaan pendapat mengenai berlakunya Hak Tanggungan yang disebutkan dalam Pasal 51 UUPA, pendapat pertama, dalam hal ini Prof. Soebekti, mengatakan bahwa mengenai segi meterilnya Hypotheek dan credietverband masih berlaku ketentuan lama, sedang segi formilnya (pendaftaran / pembukaan, cara pembebanan / pemasangan, pencoretan dan sebagainya) harus diatur peraturan-peraturan baru. Namun menurut Boedi Harsono, Hypotheek sebagai lembaga jaminan atas tanah sebagaimana halnya dengan credietverband, sejak tanggal 24 September 1960 sudah tidak ada lagi, karena sudah diganti dengan Hak Tanggungan, sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang baru. Sedangkan Hypotheek sebagai hubungan hukum yang konkret, konversinya secara tegas disebut dalam Pasal 1 ayat 6 ketentuan konversi UUPA.³⁶

³⁴ *Ibid*, hal 139

³⁵ *ibid*

³⁶ *Ibid*, hal 149-151

Pasal-pasal yang mengatur tentang Hypotheek masih dinyatakan tetap berlaku, karena :

- 1) Hypotheek sebagai lembaga hak jaminan masih tetap ada untuk benda bukan tanah, yaitu kapal-kapal dengan isi bruto sekurang-kurangnya 20 m³ seperti diatur dalam Pasal 314 Kitab Undang-Undang Hukum Dagang.
- 2) Masih diperlukan untuk dapat mengoperasionalkan Hak Tanggungan sebagai hak jaminan atas tanah yang baru, melengkapi ketentuan-ketentuannya sendiri, sebelum undang-undang yang mengaturnya terbentuk (Pasal 51 jo 57 UUPA).
- 3) Sesudah berlakunya UUHT

Setelah menunggu selam 36 tahun sejak UUPA menjanjikan akan adanya Undang-Undang Hak Tanggungan, maka pada tanggal 9 April 1996 disahkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

Dengan diundangkannya UUHT, maka tidak saja menunjukkan atau terciptanya unifikasi Hukum Tanah Nasional, tapi benar-benar makin memperkuat terwujudnya tujuan UUPA yaitu memberi perlindungan hukum pada masyarakat dan jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah termasuk jaminan atas tanah.

Dengan demikian maka ketentuan Hypotheek dan credietverband sebagaimana dimaksud dalam Pasal 57 UUPA tidak berlaku lagi karena semuanya diatur dalam UUHT dan peraturan pelaksanaannya.

3. Pengertian dan Pengaturan Hak Tanggungan

Dalam Pasal 1 UUHT disebutkan dari pengertian Hak Tanggungan. Adapun yang dimaksud dengan Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor yang lain.³⁷

Berdasarkan pengertian Hak Tanggungan diatas dapat disimpulkan bahwa Hak Tanggungan adalah lembaga jaminan atas tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah atau merupakan satu kesatuan dengan tanah untuk pelunasan utang tertent, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditornya terhadap kreditor-kreditor lain (*droit de preference*). Hal tersebut dijelaskan dalam Pasal 1 angka 4 penjelasan umum UUHT, bahwa yang dimaksudkan dengan “memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor lain “ adalah :

“bahwa jika debitor cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutangpiutang Negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku”.

³⁷ Purwahid Patrik dan Kashadi, *Op.cit*, 52

Selanjutnya peraturan perundang-undangan yang mengatur Hak Tanggungan sampai dengan saat ini adalah :

- a. UUPA: Pasal 25, 33, 39 dan mengenai Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan sebagai obyek Hak Tanggungan dan perintah pengaturan Hak Tanggungan lebih lanjut dengan undang-undang.
- b. UU nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (LN 1996-42;TLN 3696).
- c. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- d. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- e. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN Nomor 4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit-kredit Tertentu.
- f. Selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan Pasal 14, dinyatakan dalam Pasal 26 UUHT, bahwa peraturan mengenai eksekusi hipotik yang ada pada mulai berlakunya UUHT berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan, yaitu Pasal 224 Reglemen Indonesia yang dibaharui dan Pasal 258 Rechts Reglemen Buiten Gewesten.

- g. Dalam Pasal 25 UUHT dinyatakan, bahwa sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan dalam UUHT, semua peraturan perundang-undangan mengenai pembebanan Hak Tanggungan, kecuali ketentuan mengenai *credietverband* dan *Hypotheek* sepanjang mengenai pembebanan Hak Tanggungan, tetap berlaku sampai ditetapkan peraturan pelaksanaan UUHT dan dalam penerapannya disesuaikan dengan UUHT.³⁸

Hak Tanggungan merupakan hak jaminan yang timbul karena adanya perjanjian pokok. Perjanjian jaminan tersebut adalah perjanjian *accessoir* yaitu perjanjian yang melekat pada perjanjian pokok atau juga dikatakan perjanjian ikutan karena perjanjian ini tidak dapat berdiri sendiri dalam arti eksistensi, peralihan dan hapusnya Hak Tanggungan bergantung kepada perjanjian pokoknya. Istilah Hak Tanggungan ditemukan dalam Pasal 25, 33 dan 39 UUPA yang antara lain menyatakan bahwa Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan, sedangkan dalam Pasal 4 dan Pasal 27 UUHT serta penjelasannya, obyek Hak Tanggungan adalah :

- a. Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan.
- b. Hak Pakai atas Tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan.
- c. Rumah Susun dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang didirikan diatas tanah Hak Pakai Atas Tanah Negara.

³⁸ Boedi Harsono, *Op.cit*, hal 417-418

4. Ciri-ciri Hak Tanggungan

Dalam penjelasan umum dikemukakan bahwa Hak Tanggungan sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat harus mengandung cirri-ciri :

a. Memberi Kedudukan Yang diutamakan Bagi Kreditor Pemegang Hak Tanggungan.

Dari defenisi Hak Tanggungan sebagaimana dikemukakan dalam Pasal 1 ayat (1) UUHT, dapat diketahui bahwa Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Kreditor tertentu yang dimaksud adalah yang memperoleh atau yang menjadi pemegang Hak Tanggungan tersebut.

Mengenai apa yang dimaksud dengan pengertian “kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor lain” tidak dijumpai di dalam penjelasan Pasal 1 tersebut, tetapi dijumpai dibagian lainnya, yaitu dalam angka 4 penjelasan dari UUHT. Dijelaskan dalam penjelasan umum UUHT itu bahwa yang dimaksudkan dengan “memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor lain” ialah :

“bahwa jika debitor cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang Negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku”.

Juga hal itu dapat kita ketahui dari ketentuan Pasal 20 ayat (1) UUHT. Dalam Pasal 20 ayat (1) UUHT ditentukan sebagai berikut :

Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan :

- 1) Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
- 2) Title eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lainnya.

Dari penjelasan umum yang telah dikutip di atas, dapatlah diketahui bahwa hak kreditor, yang menjadi pemegang Hak Tanggungan tersebut, sekalipun diutamakan terhadap hak tagihan kreditor-kreditor lain, tetapi harus mengalah terhadap piutang-piutang Negara. Dengan kata lain, hak Negara lebih utama dari kreditor pemegang Hak Tanggungan.

Di dalam penjelasan ini tidak disebutkan apakah piutang-piutang Negara yang dimaksud, hanya terbatas kepada piutang-piutang Negara yang berkaitan dengan obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan saja, atautkah mengenai semua piutang-piutang Negara yang menjadi kewajiban debitor yang bersangkutan.

Dalam Pasal 1137 ayat (1) KUH Perdata, dinyatakan bahwa :

Hak dari Kas Negara, Kantor Lelang, dan lain-lain badan umum yang dibentuk pemerintah, untuk didahulukan, tertibnya melaksanakan hak itu, dan jangka waktu berlangsungnya hak tersebut, diatur dalam berbagai undang-undang khusus yang mengenai hal itu.

Jadi, piutang Negara hanya didahulukan sepanjang hal itu ditentukan dalam undang-undang khusus. Untuk mengetahui jenis-jenis piutang Negara yang mana saja yang harus didahulukan dari Gadai dan Hypotheek serta Hak Tanggungan, haruslah kita mempelajari adanya undang-undang khusus yang dimaksud oleh Pasal 1137 KUH Perdata itu.

Tentang hak mendahului dari Negara terhadap tagihan pajak sebagaimana dalam Pasal 1137 KUH Perdata, dapat kita jumpai ketentuannya dalam undang-undang Nomor 16 Tahun 2000 tentang perubahan kedua atas undang-undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan, yakni diatur dalam Pasal 21 yang menyatakan :

Negara mempunyai hak mendahului untuk tagihan pajak atas barang-barang milik penanggung pajak.

Hak mendahului untuk tagihan pajak melebihi segala hak mendahului lainnya, kecuali terhadap :

- 1) Biaya perkara, yang semata-mata disebabkan suatu penghukuman untuk melelang suatu barang bergerak dan atau barang tidak bergerak.
- 2) Biaya yang telah dikeluarkan untuk menyelamatkan barang dimaksud.
- 3) Biaya perkara, yang semata-mata disebabkan pelelangan dan penyelesaian suatu warisan.

Dalam penjelasan dari ayat (1) Pasal 21 Undang-Undang Nomor

16 Tahun 2000 dijelaskan :

Ayat ini menetapkan kedudukan Negara sebagai kreditor preferen yang dinyatakan mempunyai hak mendahului atas barang-barang milik penanggung pajak yang akan dilelang di muka umum. Setelah utang pajak dilunasi baru diselesaikan pembayaran kepada kreditor lain.

Maksud dari ayat ini adalah untuk memberi kesempatan kepada pemerintah untuk mendapatkan bagian lebih dahulu dari kreditor lain atas hasil pelelangan barang-barang milik penanggung pajak di muka umum guna menutupi atau melunasi utang pajaknya.

Dengan demikian, tagihan pajak sebagai salah satu jenis piutang Negara berkedudukan lebih tinggi daripada Gadai dan Hypotheek. Mengingat Hak Tanggungan merupakan pengganti dari Hypotheek atas tanah, tagihan pajak harus pula didahulukan dari Hak Tanggungan. Berpedoman pada ketentuan Pasal 1137 KUH Perdata, piutang Negara yang kedudukannya lebih tinggi dari Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam angka 4 Penjelasan Umum UUHT hanya tagihan pajak saja.³⁹

b. Hak Tanggungan Selalu Mengikuti Obyek Yang Dijaminkan Dalam tangan Siapapun Obyek Itu Berada (*droit de suite*).

Salah satu kelemahan perlindungan yang diberikan secara umum kepada setiap kreditor oleh Pasal 1131 KUH Perdata yaitu, jika seluruh atau sebagian harta kekayaan dari debitor tersebut telah dipindahkan kepada pihak lain, karena bukan lagi kepunyaan debitor, bukan lagi merupakan jaminan bagi pelunasan piutang kreditornya. Hal demikian tentunya dapat merugikan kreditor-kreditor terutama dalam menghadapi debitor yang mempunyai itikad buruk.

Pada umumnya kreditor perbankan pada masa sekarang tidak yakin atau tidak merasa nyaman dengan hanya mengandalkan atau mengharapkan jaminan umum. Lalu banyak yang meminta atau

³⁹ ST. Remy Sjahdeni, *Hak Tanggungan (Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah-masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan)*, Airlangga Press, Surabaya, 1996

menjadikan syarat pemberian kredit dengan keharusan debitor untuk menyerahkan jaminan khusus. Dalam hal ini, jaminan khusus dapat berupa jaminan pribadi (personal guarantee atau borgtocht) maupun berupa jaminan barang/kebendaan.⁴⁰

Tidak dapat disangkal untuk kasus-kasus tertentu, jaminan dari pribadi dari orang atau badan hukum yang memiliki reputasi tinggi akan memberikan rasa aman kepada kreditor. Akan tetapi, dalam kenyataannya, jaminan yang dikehendaki atau yang paling diminati oleh kreditor perbankan adalah jaminan kebendaan atau sering juga disebut dengan “agunan”.

Memberikan suatu barang dalam jaminan, berarti melepaskan sebagian kekuasaan atas barang itu. Pada dasarnya yang dilepaskan itu adalah kekuasaan untuk memindahkan hak milik atas barang itu dengan cara apapun juga (menjual, menukarkan, menghibahkan).⁴¹

Apabila yang dijaminakan itu adalah barang bergerak, maka cara yang efektif untuk mencegah bahwa barang itu tidak dipindahkan hak miliknya oleh debitor, adalah menarik barang itu dari kekuasaan fisik si debitor (Pasal 1152 ayat (2) KUH Perdata).

Dalam hal yang diberikan sebagai jaminan adalah barang tidak bergerak, barang itu tetap dikuasai oleh si debitor atau pemilik barang jaminan. Walaupun kita ketahui bahwa sebagai jaminan tanah tidak

⁴⁰ Bachtiar Sibraani, *Pembelian dan Penjualan Agunan Oleh Bank Dalam Penyelesaian Kredit Macet*, Newsletter, Nomor 24/IX/September/2000.

⁴¹ R. Subekti, *Jaminan-jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991.

mungkin dicuri, namun yang perlu dihindari adalah tindakan dari pemilik untuk menjual tanah yang telah diberikan sebagai jaminan tersebut.

Pengamanan terhadap kemungkinan dipindahkannya hak milik atas barang yang telah dijaminkan, dalam hal Hypotheek telah diganti dengan suatu ketentuan undang-undang bahwa Hypotheek itu tetap akan membebani barang yang dijaminkan biarpun barang itu dipindahkan (dalam milik) ketangan siapapun juga (Pasal 1163 ayat (2) KUH Perdata).⁴²

Perlindungan hukum bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan terhadap kemungkinan dipindahkannya hak milik atas barang yang telah dijaminkan dalam UUHT diatur dalam Pasal 7 yang menyatakan bahwa :

Hak Tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun obyek tersebut berada.

Dalam penjelasan dari Pasal 7 UUHT disebutkan :

Sifat ini merupakan salah satu jaminan khusus bagi kepentingan pemegang Hak Tanggungan. Walaupun obyek Hak Tanggungan sudah berpinda dan menjadi milik pihak lain, kreditor masih tetap dapat menggunakan haknya melakukan eksekusi, jika debitor cidera janji.

- c. Memenuhi Asas Spesialitas dan Publisitas, Sehingga Dapat Mengikat Pihak Ketiga dan Memberikan Kepastian Hukum Kepada Pihak-pihak Yang Berkepentingan.**

⁴² *Ibid*, hal 18

Asas spesialisitas menghendaki bahwa Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan atas tanah yang ditentukan secara spesifik. Asas ini dalam Hypotheek diatur dalam ketentuan Pasal 1174 KUH Perdata.

Menurut Remy Sjahdeini, dianutnya asas spesialisitas oleh Hak Tanggungan dapat disimpulkan dari ketentuan Pasal 8 dan Pasal 11 ayat (1) huruf e UUHT.⁴³

Pasal 8 UUHT menentukan bahwa pemberi Hak Tanggungan harus mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan (Pasal 8 ayat 1) dan kewenangan tersebut harus ada pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan (Pasal 8 ayat 2), ketentuan tersebut hanya mungkin terpenuhi apabila obyek Hak Tanggungan telah ada dan telah tertentu pula tanah itu tanah yang mana. Selanjutnya pula karena Pasal 11 ayat (1) huruf e menentukan bahwa di dalam Akta Peemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan, tidaklah mungkin uraian yang jelas sebagaimana dimaksud itu apabila obyek Hak Tanggungan belum ada dan belum diketahui cirri-cirinya. Kata-kata “uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan” dalam Pasal 11 ayat (1) huruf e menunjukkan, bahwa obyek Hak Tanggungan harus secara spesifik dapat ditunjukkan dalam APHT yang bersangkutan.

Disamping asas spesialisitas, terhadap Hak Tanggungan berlaku asas publisitas atau asas keterbukaan. Hal ini ditentukan dalam Pasal

⁴³ ST. Remy Sjahdeini, *Op.cit*, hal 42

13 ayat (1) UUHT. Menurut Pasal 13 ayat (1) UUHT, pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Pendaftaran pemberian Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan tersebut dan mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga. Demikian penjelasan Pasal 13 ayat (1) UUHT.

Adakah tidak adil bagi pihak ketiga untuk terikat dengan pembebanan suatu Hak Tanggungan atas suatu obyek Hak Tanggungan apabila pihak ketiga tidak dimungkinkan untuk mengetahui tentang pembebanan Hak Tanggungan itu. Hanya dengan cara pencatatan atau pendaftaran yang terbuka bagi umum yang memungkinkan pihak ketiga dapat mengetahui tentang adanya pembebanan Hak Tanggungan atas suatu hak atas tanah.⁴⁴

Dengan dibuat dan ditandatanganinya APHT, Hak Tanggungan belum lahir. Hak Tanggungan lahir setelah didaftarkan oleh Kantor Pertanahan yaitu dengan dibuatnya buku-tanah Hak Tanggungan (Pasal 13 ayat (5) UUHT).

d. Perjanjian Hak Tanggungan Adalah Perjanjian Accessoir

Perjanjian Hak Tanggungan bukan merupakan perjanjian yang berdiri sendiri. Keberadaannya adalah karena adanya perjanjian lain, yang disebut perjanjian induk. Perjanjian induk bagi perjanjian Hak Tanggungan adalah perjanjian utang-piutang yang menimbulkan utang yang dijamin. Dengan perkataan lain, perjanjian Hak Tanggungan

⁴⁴ *Ibid*, hal 44

adalah suatu perjanjian accessoir. Dalam butir 8 Penjelasan Umum

UUHT disebutkan :

“oleh karena Hak Tanggungan menurut sifatnya merupakan ikutan atau accessoir pada suatu piutang tertentu, yang didasarkan pada suatu perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain, maka kelahiran dan keberadaannya ditentukan oleh adanya piutang yang dijamin pelunasannya”

Bahwa perjanjian Hak Tanggungan adalah suatu perjanjian accessoir adalah berdasarkan Pasal 10 ayat (2) dan Pasal 18 ayat (1)

UUHT, yaitu karena :

- 1) Pasal 10 ayat (1) UUHT menentukan bahwa perjanjian untuk memberikan Hak Tanggungan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan.
- 2) Pasal 18 ayat (1) huruf a menentukan Hak Tanggungan hapus karena hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan.

Kedudukan perjanjian penjaminan yang dikonstruksikan sebagai perjanjian accessoir itu menjamin kuatnya lembaga jaminan tersebut bagi keamanan pemberian kredit oleh kreditor. Dan sebagai perjanjian yang bersifat accessoir memperoleh akibat-akibat hukum seperti halnya perjanjian accessoir yang lain, yaitu :

- 1) Adanya tergantung pada perjanjian pokok.
- 2) Hapusnya tergantung pada perjanjian pokok.
- 3) Jika perjanjian pokok batal - ikut batal.
- 4) Ikut beralih dengan beralihnya perjanjian pokok.

- 5) Jika perhutangan pokok beralih karena cessie, subrogasi maka ikut beralih juga tanpa adanya penyerahan khusus.⁴⁵

e. Mudah dan Pasti Pelaksanaan Eksekusinya

Menurut hukum, apabila dalam pelaksanaan suatu perjanjian utang-piutang ternyata debitor cidera janji, kreditor dapat mengajukan permohonan eksekusi kepada pengadilan melalui gugatan perdata, tetapi kita mengetahui, bahwa penyelesaian utang-piutang melalui acara tersebut memakan waktu dan biaya. Tidak jarang setelah ada putusan dari Pengadilan Negeri ada kemungkinan salah satu pihak yang kurang puas naik banding, kalau masih belum puas mengajukan kasasi atau peninjauan kembali yang bila terjadi akan memerlukan tenaga dan biaya tidak sedikit dan waktu berbulan-bulan bahkan bertahun-tahun sehingga sangat merugikan kreditor.

Dalam Hak Tanggungan, apabila debitor cidera janji, obyek Hak Tanggungan oleh kreditor pemegang Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak mengambil seluruh atau sebagian dari hasilnya untuk pelunasan piutangnya yang dijamin dengan Hak Tanggungan tersebut, dengan hak mendahului dari kreditor-kreditor yang lain. Inilah

⁴⁵ Sri Soedewi Masjchen Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Liberty, Yogyakarta, 1980, hal 37

yang disebut eksekusi Hak Tanggungan, yang diatur dalam Pasal 20 UUHT.⁴⁶

Dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dikenal 2 cara :

1) Pelelangan Umum

Hak Tanggungan bertujuan untuk menjamin utang yang diberikan pemegang Hak Tanggungan kepada debitor. Apabila debitor cidera janji, tanah (hak atas tanah) yang dibebani dengan Hak Tanggungan itu berhak dijual oleh pemegang Hak Tanggungan tanpa persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan dan pemberi Hak Tanggungan tidak dapat menyatakan keberatan atas persetujuan tersebut.

Agar pelaksanaan penjualan tersebut dilaksanakan secara jujur (fair), UUHT mengharuskan penjualan itu dilakukan melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Demikian ditentukan oleh Pasal 20 ayat (1) UUHT.

Ketentuan selengkapnya dari Pasal 20 ayat (1) UUHT menyatakan :

Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan :

- a) Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau.
 - b) Title eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2).
- Obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.

⁴⁶ Boedi Harsono, *Op.cit*, hal 440

Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor lainnya. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan. Demikian bunyi Pasal 6 UUHT.

Sertipikat Hak Tanggungan yang ditebitkan oleh Kantor Pertanahan sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan memuat irah-irah “ DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA “ (Pasal 14 ayat 2 UUHT), memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap, sehingga tidak ada kemungkinan pihak debitur melakukan upaya hukum banding, kasasi atau peninjauan kembali.

Eksekusi dimulai dengan teguran (somasi) dan berakhir dengan dijalankan pelelangan. Khusus tentang penjualan lelang benda tetap wajib dijalankan setelah maksud penjualan lelang diumumkan menurut kebiasaan setempat. Sedangkan penjualan lelang tersebut tidak dapat

dilakukan sebelum melewati hari kedelapan setelah barang-barang itu disita eksekutorial. Demikian pula ketentuan di dalam Pasal 200 HIR dan 215 RBG, antara lain menetapkan bahwa penjualan lelang benda tetap harus diumumkan terlebih dahulu dua kali dengan selang lima belas hari di harian yang terbit di kota tempat obyek yang akan dilelang atau di kota yang paling berdekatan dengan obyek yang akan dilelang.⁴⁷

2) Penjualan di Bawah Tangan

Pada prinsipnya setiap eksekusi harus dilaksanakan melalui pelelangan umum, karena dengan cara demikian didahului dengan pengumuman sehingga mendatangkan banyak calon pembeli diharapkan dapat diperoleh harga yang paling tinggi untuk obyek Hak Tanggungan yang dijual.

Dalam keadaan tertentu apabila melalui pelelangan umum diperkirakan tidak akan menghasilkan harga tinggi, atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan dan dengan dipenuhinya syarat-syarat tertentu yang disebut dalam Pasal 20 ayat (2) dan (3) UUHT, dimungkinkan eksekusi dilakukan dengan cara penjualan obyek Hak Tanggungan oleh kreditor pemegang Hak Tanggungan di bawah tangan, jika dengan cara demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

⁴⁷ Ignatius Ridwan Widyadharma, *Undang-Undang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda yang Berkaitan Dengan Tanah*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang, 1996, hal 56

Tentang syarat-syarat yang harus dipenuhi untuk melakukan eksekusi Hak Tanggungan melalui penjualan di bawah tangan, diatur dalam Pasal 20 ayat (2) dan (3) UUHT yang berbunyi :

Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat 1 (satu) bulan sejak diberitahukannya secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media mass setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

Hal ini berbeda dengan ketentuan Hypotheek yang tidak secara tegas menentukan penjualan dibawah tangan sebagai hal yang diperbolehkan. Namun, tidak pula ada ketentuan yang melarang dilakukannya penjualan dibawah tangan, sehingga timbul banyak keraguan di dalam masyarakat. Dengan dicantumkannya secara tegas dalam Pasal 20 ayat (2) UUHT bahwa penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan bila ada kesepakatan antara pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, keragu-raguan ini menjadi lenyap.⁴⁸

⁴⁸ ST. Remy Sjahdeini, *Op.cit*, hal 166-167

B. Obyek Hak Tanggungan

Untuk dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan, benda yang menjadi objek jaminan harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :

- 5) Dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa uang.
- 6) Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan, karena apabila debitur cidera janji benda yang dijadikan jaminan akan dijual secara lelang.
- 7) Termasuk hak yang didaftar menurut ketentuan perundang-undangan karena memenuhi asas publisitas.
- 8) Memerlukan penunjukan khusus oleh suatu Undang-Undang.⁴⁹

Obyek Hak Tanggungan menurut Pasal 4 UUHT dapat dikelompokkan menjadi 2 (dua), yaitu :

1. Hak Atas Tanah

Objek Hak Tanggungan menurut Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) dan Pasal 27 UUHT yaitu :

a. Pasal 4 ayat (1) UUHT

Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah :

- 1) Hak Milik
- 2) Hak Guna Usaha
- 3) Hak Guna Bangunan

b. Pasal 4 ayat (2) UUHT

⁴⁹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 1, Djembatan, Jakarta 2003, hlm 419

Selain hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan.

c. Pasal 27 UUHT

Ketentuan Undang-Undang ini berlaku juga terhadap pembebanan hak jaminan atas Rumah Susun dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Disebutkan pula dalam Pasal 25, 33 dan 39 UUPA, hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan. Lalu bagaimana dengan bekas hak lama, apakah bisa dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan? Jawabnya bisa. Namun khusus untuk obyek yang seperti itu dalam ketentuan Pasal 10 ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan yang disebutkan bahwa :

“Apabila obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konvensi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan”

Didalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 jo Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disingkat PMNA/Ka.BPN) Nomor 3 Tahun 1997 yang merupakan peraturan pelaksanaan dari UUPA juga UUHT, maka penerbitan buku tanah Hak Tanggungan baru dilakukan apabila terhadap tanah bekas Hak Tanggungan itu telah didaftar sesuai dengan jenis hak sebagaimana diatur dalam UUPA.

Sehingga kewenangan seseorang untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan tersebut, harus ada pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan, sehingga ketentuan Pasal 8 UUHT dapat terpenuhi.

2. Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

Seperti telah disinggung dimuka, bahwa hukum tanah nasional kita yang didasarkan pada hukum adapt tersebut menganut asas pemisahan horizontal sebagaimana dimaksud dalam angka 6 pada Penjelasan Umum UUHT. Sehingga segala benda (baik yang telah ada maupun yang akan ada dikemudian hari) yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dibebani Hak Tanggungan itu tidak dengan sendirinya (tidak demi hukum) terbebani pula dengan Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Dengan demikian, seperti ditentukan dalam Pasal 4 ayat (4) UUHT, penyebutan obyek Hak Tanggungan harus dilakukan secara tegas dalam APHT, apakah benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu termasuk obyek yang dibebani Hak Tanggungan atau tidak. Apabila benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut bukan milik pemberi Hak Tanggungan, maka pembebanannya hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta pada APHT oleh pemiliknya atau kuasanya dengan akta otentik, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (5) UUHT.

C. Proses Pembebanan Hak Tanggungan

Pembebanan Hak Tanggungan merupakan suatu proses yang terdiri atas 2 tahap kegiatan, yaitu :

- a. Tahap Pemberian Hak Tanggungan, yaitu dengan dibuatnya APHT oleh PPAT, yang didahului dengan perjanjian utang-piutang yang dijamin;
- b. Tahap Pendaftaran oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.⁵⁰

1. Tahap Pemberian Hak Tanggungan

Menurut Pasal 10 UUHT, pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lain yang menimbulkan utang tersebut.

Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan APHT oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Apabila obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konvensi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberi Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

Yang dimaksud dengan hak lama adalah hak kepemilikan atas tanah menurut hukum adapt yang telah ada akan tetapi proses administrasi dalam

⁵⁰ Purwahid Patrik dan Kashadi, *Op.cit*, hal 62

konversinya belum selesai dilaksanakan. Syarat-syarat yang harus dipenuhi adalah syarat-syarat yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Mengingat tanah dengan hak lama ini masih banyak, pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah itu dimungkinkan asalkan pemberiannya dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah tersebut. Kemungkinan ini dimaksudkan untuk memberi kesempatan kepada pemegang hak atas tanah yang belum bersertifikat untuk memperoleh kredit. Disamping itu, kemungkinan diatas dimaksudkan juga untuk mendorong pemsertipikatan hak atas tanah pada umumnya. Dengan adanya ketentuan ini berarti bahwa penggunaan tanah yang bukti kepemilikannya berupa girik, petuk dan lain-lain yang sejenis masih dimungkinkan sebagai agunan sebagaimana diatur dalam Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

PPAT adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, yang bentuk aktanya ditetapkan, sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing. Dalam kedudukannya sebagai yang disebutkan diatas, maka akta-akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta otentik.

Dalam Pasal 1 angka 5 UUHT disebutkan bahwa yang dimaksud dengan :

Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah akta PPAT yang berisi pemberian Hak Tanggungan kepada kreditor tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya.

Dari ketentuan 1 angka 5 UUHT, kita dapat mengambil kesimpulan bahwa PPAT adalah satu-satunya pejabat yang diberi wewenang untuk membuat Akta

Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Jadi kewenangan PPAT dalam membuat APHT bersifat monopoli.

Hal ini berbeda dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT). Menurut ketentuan Pasal 15 ayat (1) UUHT, kewenangan untuk membuat SKMHT selain diberikan kepada PPAT juga diberikan kepada Notaris.

Dalam Pasal 96 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 ditentukan bahwa Pembuatan APHT dan SKMHT harus dilakukan dengan menggunakan formulir sesuai bentuk yang ditetapkan oleh peraturan tersebut. Ditegaskan dalam ayat (3), bahwa Kepala Kantor pertanahan dilarang mendaftarkan Hak Tanggungan yang diberikan, bilamana APHT yang bersangkutan berdasarkan SKMHT yang pembuatannya tidak menggunakan formulir yang telah disediakan.

Menurut UUHT dalam Pasal 11 ayat (1) disebutkan apa yang wajib dicantumkan, sedangkan dalam ayat (2) disebutkan isi dari APHT yang sifatnya Fakultatif / tidak wajib dicantumkan :

Dalam APHT wajib dicantumkan :

- a. Nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
- b. Domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a, dan apabila diantara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan hal dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan APHT dianggap sebagai domisili yang dipilih;
- c. Penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 3 dan 10 ayat (1);
- d. Nilai tanggungan;
- e. Uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan (Pasal 11 ayat 1 UUHT).

Ketentuan ini dimaksud untuk memenuhi asas spesialisasi dari Hak Tanggungan baik mengenai subyek, obyek, maupun utang yang dijamin. Tidak

dicantumkan secara lengkap isi yang sifatnya wajib untuk sahnya APHT seperti tersebut diatas di dalam APHT mengakibatkan akta yang bersangkutan batal demi hukum (penjelasan Pasal 11 ayat 1 UUHT).

Dalam APHT dapat dicantumkan janji-janji, antara lain :

- a. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek Hak Tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- b. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- c. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan apabila debitor sungguh-sungguh cidera janji;
- d. Janji yang memberi kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan, jika diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang;
- e. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji;
- f. Janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan peryama bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan;
- g. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- h. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum;
- i. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek Hak Tanggungan diasuransikan;
- j. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan;

k. Janji yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4) (Pasal 11 ayat 2 UUHT);

Menurut penjelasan Pasal 11 ayat (2) tersebut, janji-janji yang disebut dalam ayat (2) tersebut sifatnya fakultatif dan tidak mempunyai pengaruh terhadap sahnyanya akta. Pihak-pihak bebas menentukan untuk menyebutkan atau tidak menyebutkan janji-janji tersebut dalam APHT. Dengan dimuatnya janji-janji tersebut dalam APHT yang kemudian didaftarkan pada Kantor Pertanahan, janji-janji tersebut juga mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga.

Walaupun sifatnya fakultatif dan tidak mempunyai pengaruh terhadap sahnyanya akta dan mengingat janji-janji itu kebanyakan diberikan untuk melindungi kepentingan kreditor, maka dicantumkan atau tidaknya janji itu sangat tergantung pada peran aktif dari kreditor pada saat penandatanganan APHT dihadapan PPAT.

Janji-janji yang disebut Pasal 11 ayat (2) UUHT sifatnya tidak limitatif. Diluar janji-janji yang sudah disebut para pihak dapat saja mencantumkan janji-janji lainnya. Hal ini sesuai dengan asas konsesualitas dari hukum perjanjian, dengan pembatasan tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan.

Disamping pembatasan tersebut di atas, ada janji yang dilarang untuk diadakan, yaitu yang disebut dalam Pasal 12 UUHT yaitu :

Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji, batal demi hukum.

Pembuatan APHT (sebagai patij acte) wajib dihadiri oleh pemberi Hak Tanggungan, kreditor sebagai penerima Hak Tanggungan dan 2 orang saksi.

Tugas pokok dari PPAT adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu (Pasal 2 ayat (1) PP 37/1998).

Perbuatan hukum tertentu yang dimaksud pada ayat (1) tersebut adalah mencakup : jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng), pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik, Pemberian Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (Pasal 2 ayat (1) PP 37/1998).

2. Pendaftaran APHT oleh Kantor Pertanahan

Pendaftaran tanah merupakan tugas pemerintah, yang diselenggarakan dalam rangka menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan (suatu “rechtkadaster” atau :legal cadastre). Sebagaimana pada garis besarnya telah dikemukakan dalam Pejelasan Umum PP 24/1997, rincian tujuan pendaftaran tanah seperti dinyatakan dalam Pasal 3 PP 24/1997 adalah :

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk itu kepada pemegang haknya diberikan sertifikat sebagai surat tanda buktinya (Pasal 4 ayat 1).
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan seperti calon kreditor atau pembeli, termasuk pemerintah, agar dengan

mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar. Untuk penyajian data tersebut diselenggarakan oleh Kantor Pertanahan kabupaten/kotamadya. Oleh Kantor Pertanahan diselenggarakan tata usaha pendaftaran tanah dalam apa yang dikenal sebagai daftar umum, yang terdiri atas peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama. Para pihak yang berkepentingan, terutama calon pembeli atau calon kreditor, sebelum melakukan suatu perbuatan hukum mengenai suatu bidang tanah atau satuan rumah susun tertentu perlu dan karenanya mereka berhak mengetahui data yang tersimpan dalam daftar-daftar di Kantor Pertanahan tersebut. Ini sesuai dengan asas pendaftaran yang terbuka sebagai yang dinyatakan dalam Pasal 2. Karena terbuka untuk umum daftar-daftar dan peta-peta tersebut disebut daftar umum (Pasal 4 ayat (2), Pasal 33 dan Pasal 34). Tidak digunakannya hak tersebut menjadi tanggung jawab yang bersangkutan sendiri. Bagi PPAT itu merupakan suatu kewajiban sebelum membuat akta (Pasal 97 PMNA/Kepala BPN No. 3/1997).

- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan. Untuk mencapai tertib administrasi tersebut setiap bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk

peralihan, pembebanan dan hapusnya wajib didaftar. Demikian ketentuan Pasal 4 ayat (3) PP 24/1997).

Pasal 13 UUHT menetapkan, bahwa : *Pemberian Hak Tanggungan wajib di daftarkan pada Kantor Pertanahan.*

Dengan memberikan Hak Tanggungan saja, artinya dengan hanya menandatangani APHT saja, tidak lahir Hak Tanggungan dan karenanya harus ditindaklanjuti dengan pendaftaran ke Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT. PPAT wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.⁵¹

Sejak didaftarkan Hak Tanggungan lahir (Pasal 13 UUHT). Sejak lahirnya Hak Tanggungan, pemegang Hak Tanggungan memperoleh hak istimewa yang disediakan oleh UUHT, yaitu kreditor mempunyai kedudukan yang diutamakan atau *droit de preference*. Hak Tanggungan mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun obyek Hak Tanggungan itu berada atau *droit de suite* (Pasal 7 UUHT), hak preferensi dari pemegang Hak Tanggungan tidak terpengaruh terhadap kepailitan pemberi Hak Tanggungan (Pasal 21 UUHT jo Pasal 56 Undang-undang Kepailitan yaitu Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1998), dan pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan (Pasal 6 dan Pasal 20 UUHT).

⁵¹ *Op.cit*, hal 64

D. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT)

Pada dasarnya pemberian Hak Tanggungan wajib dilakukan oleh pemilik sendiri adalah sesuai dengan asas umum yang berlaku, bahwa pada dasarnya tindakan hukum harus dilakukan oleh yang berkepentingan sendiri. Dengan demikian tidak berarti hal tersebut tidak dapat disimpangi apabila suatu keadaan menghendaknya. Apabila suatu tindakan hukum tidak dapat dilakukan oleh yang berkepentingan sendiri pada suatu keadaan, maka ia dapat menguasai tindakannya tersebut pada seseorang yang ditunjuknya, pemberian kuasa dapat dilakukan secara khusus, yaitu mengenai hanya satu kepentingan tertentu.⁵² Sehingga apabila pemberi Hak Tanggungan tidak dapat menghadap sendiri kepada PPAT pada saat pembuatan APHT, maka ia dapat menunjuk seseorang untuk bertindak atas namanya dengan terlebih dahulu memberikan SKMHT.

1. Syarat Sahnya Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan

Bagi sahnya suatu SKMHT selain dari harus dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT menurut Pasal 15 ayat (1) UUHT harus pula dipenuhi persyaratan SKMHT yang dibuat itu :

- a. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan Hak Tanggungan.
- b. Tidak memuat kuasa substitusi.

⁵² R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Cetakan Kesepuluh, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung 1995, hal 143

- c. Mencatumkan secara jelas objek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitor apabila debitor bukan pemberi Hak Tanggungan.⁵³

Secara umum akta otentik dibuat oleh pejabat umum dalam hal notaries. Namun karena Pasal 1 ayat (4) UUHT menentukan bahwa PPAT merupakan pejabat umum yang berwenang membuat akta-akta, diantaranya akta pemberian kuasa pembebanan Hak Tanggungan.

Menurut ketentuan dalam Pasal 1171 KUH Perdata, kuasa untuk memasang hipotik harus dibuat dengan akta otentik. Didalam praktiknya akta otentik itu adalah akta Notaris. Tidak demikian halnya untuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT). Pasal 15 ayat (1) UUHT menentukan bahwa SKMHT wajib dibuat dengan akta Notaris atau akta PPAT. Dengan kata lain, sekalipun harus dibuat dengan akta otentik, pilihanya bukan hanya dengan akta Notaris saja, tetapi dapat pula dibuat dengan akta PPAT.⁵⁴

Pasal 15 ayat (1) UUHT memberikan persyaratan sebagai berikut :

- a. Isi Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan

Sebagaimana ditegaskan dalam Penjelasan Pasal 15 ayat (1) huruf a Undang-undang Hak Tanggungan, bahwa yang dimaksud dengan “tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain” dalam ketentuan ini, misalnya tidak memuat kuasa untuk menjual, menyewakan obyek Hak Tanggungan, atau memperpanjang hak atas tanah. Dengan demikian

⁵³ Purwahid Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan (Edisi Revisi Dengan UUHT)*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, 2006, *Op.cit*, hal 73

⁵⁴ *Ibid*, hal 103

ketentuan Pasal 15 ayat (1) UUHT tersebut menuntut agar SKMHT dibuat secara khusus untuk membebankan Hak Tanggungan saja, sehingga harus terpisah dari akta-akta lainnya.

Namun demikian, kalau kita melihat blangko SKMHT memuat juga perbuatan-perbuatan hukum lain selain membebankan Hak Tanggungan, misalnya memberikan janji-janji kepada penerima Hak Tanggungan. Untuk itu seharusnya Pasal 15 ayat (1) UUHT tersebut tidak boleh ditafsirkan secara sempit. Maka penafsirannya harus secara luas, maka kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan bisa meliputi juga perbuatan-perbuatan hukum lain yang berkaitan dengan tindakan/perbuatan memberikan Hak Tanggungan itu. Jadi yang dilarang adalah memasukkan kewenangan-kewenangan yang tidak ada kaitan langsung dengan tindakan “membebankan” Hak Tanggungan dimaksud.

b. Tidak Memuat Kuasa Substitusi

Adapun yang dimaksud dengan pengertian “*substitus*” menurut Undang-undang Hak Tanggungan adalah penggantian penerima kuasa melalui pengalihan. Bukan merupakan substitusi, jika penerima kuasa memberikan kuasa kepada pihak lain dalam rangka penugasan untuk bertindak mewakilinya, misalnya Direksi Bank menugaskan pelaksanaan kuasa yang diterimanya kepada Kepala Cabangnya atau pihak lain.⁵⁵

c. Unsur-Unsur Yang Perlu Dicantumkan

Pencantuman obyek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitor apabila debitor

⁵⁵ Boedi Harsono, *Op.cit*, hal 442

bukan pemberi Hak Tanggungan. Kejelasan mengenai unsur-unsur pokok dalam pembebanan Hak Tanggungan sangat diperlukan untuk kepentingan perlindungan pemberi Hak Tanggungan.

Pada dasarnya pembebanan Hak Tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan. Hanya apabila benar-benar diperlukan, yaitu dalam hal pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir dihadapan PPAT diperlukan penggunaan SKMHT. Tidak dipenuhinya syarat ini mengakibatkan surat kuasa yang bersangkutan batal demi hukum, yang berarti bahwa surat kuasa yang bersangkutan tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatan APHT. Implikasinya bahwa PPAT wajib menolak permohonan untuk membuat APHT, apabila SKMHT tidak dibuat sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan atau tidak memenuhi persyaratan dimaksud.

2. Jangka Waktu Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan

Pada dasarnya suatu surat kuasa bisa ditarik kembali oleh pemberi kuasa, hal ini dapat disimpulkan dari ketentuan Pasal 1813 KUH Perdata. Namun dalam kaitannya dengan kuasa membebankan Hak Tanggungan, maka akan sangat merugikan pihak kreditor selaku penerima kuasa apabila dimungkinkan kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan tersebut dapat ditarik kembali atau dapat berakhir karena sebab-sebab seperti dimaksudkan dalam Pasal 1813 KUH Perdata. Sehingga dalam rangka memberi jaminan kepastian hukum khususnya kepada kreditor, maka dalam Pasal 15 ayat (2), (3), dan (4) UUHT menetapkan, bahwa :

- a. Pasal 15 ayat (2) UUHT
'Kuasa Untuk Membebankan Hak Tanggungan tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4).
- b. Pasal 15 ayat (3) UUHT
"Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan.
- c. Pasal 15 ayat (4) UUHT
"Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan.

Kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan berakhir apabila kuasa untuk itu telah dilaksanakan (dalam arti dibuatnya APHT) atau jangka waktunya habis. Yang dimaksud dengan hak atas tanah yang belum terdaftar adalah hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (3) UUHT dan hak atas tanah yang sudah bersertifikat tetapi belum terdaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan sebagai pemegang hak atas tanah yang baru karena belum didaftar peralihan haknya, pemecahannya, atau penggabungannya seperti dimaksudkan Penjelasan Pasal 15 ayat (4) UUHT.

SKMHT yang tidak diikuti dengan pembuatan APHT dalam waktu yang telah ditentukan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (3) atau ayat (4) atau ayat (5) UUHT adalah batal demi hukum seperti ditegaskan oleh ketentuan Pasal 15 ayat (6). Lebih lanjut dalam penjelasan pasal tersebut dikatakan, apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (3), ayat (4) atau ayat (5) UUHT habis, maka tidak menutup kemungkinan dibuatnya SKMHT baru.

Ketentuan tersebut di atas tidak berlaku dalam hal SKMHT yang diberikan untuk menjamin kredit tertentu, seperti kredit program, kredit usaha kecil dan kredit pemilikan rumah (KPR) dan kredit yang sejenis. Penentuan batas waktu berlakunya SKMHT untuk jenis kredit tertentu tersebut diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 4 tahun 1996 tentang Penetapan Batas waktu berlakunya SKMHT untuk menjamin jenis-jenis kredit tertentu.

Pasal 1 ayat (20) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 4 tahun 1996 tersebut di atas menentukan bahwa: “SKMHT untuk menjamin Perjanjian KPR berlaku sampai saat berakhirnya masa berlakunya perjanjian pokok yang bersangkutan”.

Perjanjian Kredit Pemilikan rumah (KPR) adalah kredit yang diberikan oleh bank kepada debitur untuk digunakan membeli atau membayar sebuah bangunan rumah tinggal dengan tanahnya guna dimiliki atau dihuni. Dalam perjanjian ini biasanya debitur memberikan jaminan berupa rumah dan tanah yang dibeli dengan fasilitas kredit dari bank tersebut.⁵⁶

⁵⁶ Notaris Herman, *Studi SKMHT Dalam Perjanjian KPR BTN*, Seminar Terbatas di Bagian Perdata Fakultas Hukum UGM, Yogyakarta, 2 September 2004

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

C. Pelaksanaan Pendaftaran dan Penerbitan Buku Tanah Serta Sertipikat Hak Tanggungan

1. Pemberian Hak Tanggungan

Setelah perjanjian utang-piutang yang merupakan perjanjian pokok dibuat antara kreditor dan debitor, maka tahap selanjutnya pemberian Hak Tanggungan, dan timbulnya Hak Tanggungan hanyalah dimungkinkan apabila sebelumnya telah diperjanjikan di dalam perjanjian utang piutang (perjanjian kredit) yang menjadi dasar pemberian utang (kredit) yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu bahwa akan diberikan Hak Tanggungan kepada kreditor.⁵⁷ Oleh karena sifat Hak Tanggungan merupakan *accessoir* pada suatu piutang tertentu, yang didasarkan pada satu perjanjian utang piutang atau perjanjian lain, maka kelahiran dan keberadaannya ditentukan oleh adanya piutang yang dijamin pelunasannya, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 10 UUHT.

Dalam Pasal 10 ayat (1) UUHT disebutkan bahwa :

“pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut”

Di dalam praktek, pemberian Hak Tanggungan merupakan kelanjutan dari pemberian oleh nasabah selaku debitor kepada bank selaku kreditor, yang perjanjian kreditnya bisa dituang dalam bentuk perjanjian di bawah tangan

⁵⁷ Sutan Remy Sjahdeini, *Op.cit*, hal 49

maupun dalam bentuk notariil akta. Sedangkan pemberian Hak Tanggungan itu sendiri nantinya dilakukan dengan pembuatan perjanjian tersendiri oleh PPAT yang disebut dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (Pasal 10 ayat 2 UUHT). Dari hasil wawancara dengan PPAT Notaris, bahwa Notaris maupun PPAT yang membuat akta perjanjian utang piutang dan APHTnya menjadi satu, yang menjadi rekanan kerja bank yang bersangkutan. Dikarenakan pihak bank mensyaratkan adanya benda jaminan yang nantinya akan dibebani Hak Tanggungan dari pihak debitor guna pelunasan piutangnya.

Dalam perjanjian pemberian kredit yang dibuat oleh pihak bank sebagai pihak kreditor dan nasabah sebagai pihak debitor senantiasa mencantumkan klausula yang berupa janji dari debitor untuk memberikan Hak Tanggungan kepada bank selaku kreditor.

Sebagai gambaran pengajuan kredit yang terjadi di Bank Rakyat Indonesia cabang Batusangkar yang dapat dilakukan sebagai berikut :

- a. Calon debitor mengisi aplikasi permohonan dengan dilampirkan fotocopy dokumen-dokumen sesuai dengan syarat-syarat pengajuan kredit.
- b. Pihak bank kemudian meneliti surat permohonan calon debitor dan melakukan penolakan langsung apabila termasuk dalam kriteria sebagai berikut :
 - 1) Kredit yang dimohon akan digunakan untuk membiayai usaha/bisnis yang dilarang menurut ketentuan Bank Rakyat Indonesia.

- 2) Bisnis/usaha diklasifikasikan sebagai terbatas (restricted) atau resiko tinggi dan berdasarkan penilaian Bank tidak layak dipertimbangkan.
 - 3) Perusahaan calon debitor dan/atau pengurus/pemegang sahamnya termasuk ke dalam Daftar Gabungan Kredit Macet ataupun Daftar Black List yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia.
- c. Pihak Bank akan melakukan kunjungan (on the spot) atau wawancara guna mendapat informasi dari calon debitor dan pengumpulan data tambahan.
 - d. Pihak Bank melakukan proses analisa kredit.
 - e. Hasil analisa :
 - 1) Permohonan disetujui, diterbitkan Surat Pemberitahuan Persetujuan Kredit (SPPK)
 - 2) Permohonan ditolak, diterbitkan surat penolakan
 - f. Pihak Bank kemudian menyampaikan SPPK kepada calon debitor untuk ditandatangani bila menyetujui atau menolak keputusan bank.
 - g. Apabila calon debitor menyetujui maka wajib memenuhi syarat-syarat penandatanganan perjanjian kredit dan akan dilanjutkan dengan penandatanganan perjanjian kredit.
 - h. Pihak Bank kemudian melakukan pengikatan jaminan pada Notaris rekanan dan penutupan asuransi (dilaksanakan bersama dengan proses penandatanganan perjanjian kredit)
 - i. Penarikan kredit, meliputi :

- 1) Debitur harus memenuhi syarat-syarat penarikan kredit.
- 2) Pihak Bank melakukan pembukaan rekening dan diaktifkan oleh pejabat yang berwenang.⁵⁸

Mengenai pelaksanaan pembuatan APHT oleh PPAT diatur dalam Pasal 101 PMNA/Ka.BPN Nomor 3 Tahun 1997 bahwa :

“pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku”

Dalam praktek pada Bank Rakyat Indonesia cabang batusangkar, ketentuan tersebut telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang ada, bahwa penandatanganan APHT dilaksanakan dihadapan PPAT bersama-sama antara pihak debitur atau pemilik agunan dengan pihak Bank Rakyat Indonesia.⁵⁹

Sebelum dibuat APHT, PPAT mempunyai kewajiban untuk mengumpulkan data yuridis yaitu menyangkut subyek (calon debitur dan kreditor serta calon pemberi dan penerima Hak Tanggungan) dan data fisik dari obyek Hak Tanggungan.

Berdasarkan data tersebut PPAT dapat mengetahui berwenang atau tidak para pihak untuk melakukan perbuatan hukum tersebut serta alas haknya, yang pada akhirnya PPAT dapat memberi keputusan untuk menerima atau menolak dalam membuat APHT tersebut.

Mengenai kewenangan PPAT untuk membuat APHT ini didasarkan pada ketentuan Pasal 1 dan 10 ayat (2) UUHT jo Pasal 6 ayat (2) dan Pasal 44 ayat

⁵⁸ Hermizon, Wawancara Pibadi, Bagian Administrasi Kredit, Bank Rakyat Indonesia cabang Batusangkar, 3 September 2009.

⁵⁹ Hermizo, *Op.cit.*

(1) PP Nomor 24 Tahun 1997 jo Pasal 95 ayat (1) PMNA/Ka.BPN Nomor 3 Tahun 1997 jo Pasal 2 PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Untuk selanjutnya para pihak (kreditor dan debitor) sebelum melaksanakan pembuatan APHT dihadapan PPAT, PPAT mempunyai kewajiban lebih dahulu untuk melakukan pemeriksaan atau pengecekan pada Kantor Pertanahan setempat mengenai kesesuaian sertifikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan jaminan dengan daftar-daftar yang ada di kantor tersebut. Hal ini telah ditentukan dalam ketentuan Pasal 97 ayat (1) PMNA/Ka.BPN Nomor 3 Tahun 1997 menyebutkan, bahwa :

“sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada pada Kantor Pertanahan setempat dengan memperhatikan sertipikat asli.”

Disinilah terlihat fungsi dan tanggung jawab PPAT dalam rangka melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah. Akta PPAT wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan sebagai dasar yang kuat untuk pendaftaran pembebanan hak yang bersangkutan. Oleh karena itu PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat untuk sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan, dengan antara lain mencocokkan data yang terdapat dalam sertipikat dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan, dan apabila sertipikat tersebut sesuai dengan daftar-daftar yang ada, maka Kepala Kantor atau pejabat yang ditunjuk membubuhkan pada halaman perubahan

sertipikat yang asli dengan cap atau tulisan dengan kalimat “ *PPAT....telah minta pengecekan sertipikat* “, kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan. Tentang waktu penyelesaian pengecekan sertipikat ini diatur dalam Pasal 97 ayat (7) PMNA/Ka.BPN Nomor 3 Tahun 1997, yang menyatakan “pengembalian sertipikat sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dilakukan pada hari yang sama dengan hari pengecekan”. Maksud dari ketentuan ini adalah penyelesaian pekerjaan permohonan pengecekan sertipikat harus pada hari itu juga atau dengan kata lain bahwa penyerahan sertipikat yang sudah dibubuhi tanda pengecekan oleh Kantor Pertanahan itu harus dilakukan pada tanggal yang sama dengan tanggal permohonan pengecekan oleh PPAT dimaksud.

Apabila sertipikat yang ditunjukkan itu ternyata *bukan dokumen yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan*, pada sampul dan semua halaman sertipikat tersebut dibubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat “*sertipikat ini diterbitkan oleh Kantor Pertanahan.....*”. Apabila sertipikat tersebut diterbitkan oleh Kantor Pertanahan akan tetapi data yuridis dan data fisik yang termuat di dalam sertipikat tidak sesuai dengan data yang ada dalam buku tanah dan atau surat ukur di Kantor Pertanahan maka untuk PPAT yang bersangkutan diterbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang sesuai data yang tercatat di Kantor Pertanahan.⁶⁰ PPAT wajib menolak pembuatan APHT yang bersangkutan, jika ternyata sertipikat yang diserahkan bukan dokumen yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan atau sertipikat palsu, atau data-data yang termuat di dalamnya tidak sesuai lagi dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.

⁶⁰ Kardialis, Wawancara, 10 September 2009.

Ketentuan mengenai pemeriksaan terlebih dahulu ke kantor Pertanahan dikandung maksud agar supaya kepentingan pihak penerima Hak Tanggungan terlindungi, apabila ternyata sertifikat atas tanah yang disampaikan kepada PPAT tersebut data yang ada di dalam sertifikat tidak sesuai dengan data yang ada pada buku tanah hak atas tanah pada Kantor Pertanahan, atau ternyata sertifikat yang disampaikan tersebut bukan dokumen yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan bersangkutan.

Di dalam praktek pernah terjadi, bahwa suatu hak atas tanah telah dimohonkan blokir oleh pihak yang berkepentingan atau telah diletakkan sita jaminan oleh Pengadilan Negeri yang dalam permohonannya tidak dilampiri sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan, sehingga terhadap permohonan itu hanya bisa dicatat pada buku tanahnya saja, maka Kantor Pertanahan akan segera memberitahukan kepada PPAT yang bersangkutan agar pembuatan aktanya ditunda dulu sampai ada kepastian, bahwa terhadap hak atas tanah tersebut bisa dibuatkan APHT dimaksud.⁶¹

2. Pendaftaran Hak Tanggungan Oleh PPAT ke Kantor Pertanahan

Tugas pokok dari PPAT menurut ketentuan Pasal 2 ayat (1) PP 37 Tahun 1998, adalah :

“PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu”

⁶¹ *Loc.it.*

Maka setelah dibuatnya APHT, kewajiban bagi PPAT untuk segera mendaftarkan APHT tersebut ke Kantor Pertanahan, yaitu untuk memenuhi asas publisitas sebagai syarat lahirnya Hak Tanggungan.

Untuk keperluan itu PPAT sesuai dengan tugas dan kewajiban jabatannya akan menyampaikan dokumen atau berkas permohonan pendaftaran pembebanan Hak Tanggungan dan kelengkapannya tersebut ke Kantor Pertanahan. Dari hasil wawancara dengan PPAT-Notaris yang menjadi responden dalam penulisan ini, dokumen atau berkas yang disampaikan oleh sebagian besar PPAT meliputi :

- a. Surat Pengantar dari PPAT.
- b. Surat permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari penerima Hak Tanggungan.
- c. Sertipikat asli hak atas tanah obyek Hak Tanggungan.
- d. Lembar ke-2 APHT.
- e. Salinan APHT yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk pembuatan sertipikat Hak Tanggungan.
- f. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, apabila pemberian Hak Tanggungan dilakukan melalui kuasa.⁶²

Sampai dengan tahun 2008, di Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Datar tercatat sebanyak 4 (empat) Notaris yang diangkat menjadi PPAT.

⁶² Wawancara Penulis dengan PPAT

Rahma Budi, *Wawancara Pribadi*, PPAT-Notaris di Batusangkar, 11 September 2009

Widia Susanti, *Wawancara Pribadi*, PPAT-Notaris di Batusangkar, 14 September 2009

Aflinda, *Wawancara Pribadi*, PPAT-Notaris di Batusangkar, 15 September 2009

Berdasarkan penelitian yang dilakukan terlihat bahwa dari tahun 2007 sampai tahun 2008 produktifitas PPAT Notaris dalam membuat APHT dapat terlihat pada Table 1 sebagai berikut :

Table 1 :
Jumlah Permohonan Pendaftaran APHT
Tahun 2007 sampai dengan Tahun 2008

| No. | Bulan | Tahun 2007 | Tahun 2008 |
|-----|-----------|------------|------------|
| 1. | Januari | 48 | 92 |
| 2. | Februari | 33 | 52 |
| 3. | Maret | 39 | 47 |
| 4. | April | 42 | 96 |
| 5. | Mei | 73 | 59 |
| 6. | Juni | 67 | 90 |
| 7. | Juli | 40 | 84 |
| 8. | Agustus | 54 | 63 |
| 9. | September | 56 | 72 |
| 10. | Oktober | 37 | 53 |
| 11. | Nopember | 89 | 47 |
| 12. | Desember | 48 | 63 |
| | Jumlah | 626 | 818 |

Sumber : Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Datar 2007-2008

Dari permohonan APHT sebagaimana table di atas, selanjutnya oleh PPAT berkas tersebut akan disampaikan ke Kantor Pertanahan untuk didaftarkan guna diterbitkan buku tanah dan sertipikat Hak Tanggungan sebagai bukti adanya beban Hak Tanggungan dimaksud. Dari hasil penelitian di Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Datar, data yang diperoleh mengenai penerbitan sertipikat Hak Tanggungan yang diperoleh selama tahun 2007 s/d 2008 adalah 1444 buah, dengan perincian pembuatan APHT setiap bulannya seperti yang tercantum dalam Tabel 2 sebagai berikut :

Table 2 :
Jumlah Penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan
Tahun 2007 sampai dengan Tahun 2008

| No. | Bulan | Tahun 2007 | Tahun 2008 |
|-----|-----------|------------|------------|
| 1. | Januari | 48 | 92 |
| 2. | Februari | 33 | 52 |
| 3. | Maret | 39 | 47 |
| 4. | April | 42 | 96 |
| 5. | Mei | 73 | 59 |
| 6. | Juni | 67 | 90 |
| 7. | Juli | 40 | 84 |
| 8. | Agustus | 54 | 63 |
| 9. | September | 56 | 72 |
| 10. | Oktober | 37 | 53 |
| 11. | Nopember | 89 | 47 |
| 12. | Desember | 48 | 63 |
| | Jumlah | 626 | 818 |

Sumber : Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Datar 2007-2008

Mulai kapan PPAT harus menyerahkan berkas pendaftaran Hak Tanggungan tersebut ke Kantor Pertanahan, dalam prakteknya para PPAT – Notaris pada dasarnya sudah melaksanakan sesuai yang digariskan dalam peraturan perundang-undangan, yaitu PPAT yang membuat APHT tersebut selambat-lambatnya dalam 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan akta tersebut menyerahkan kepada Kantor Pertanahan. Namun demikian, kenyataannya masih penulis temukan ada APHT yang sudah masuk di Kantor Pertanahan untuk didaftar, dan beberapa yang mengalami keterlambatan dalam mengirim ke Kantor Pertanahan. Dalam tabel 3 dan tabel 4 penulis sajikan ada beberapa APHT yang mengalami keterlambatan untuk didaftarkan. Mengenai ketentuan pendaftaran tersebut dapat ditemukan pada :

- a. Ketentuan Pasal 13 ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan, yang menyatakan bahwa :

“selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), PPAT wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.”

- b. Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang menyatakan bahwa :

“selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan.”

Berdasarkan hal tersebut dapat disajikan sebagian data tahun 2007 dan tahun 2008 mengenai pengiriman APHT ke Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Datar, dan penulis mengambil APHT sebanyak 25 akta sebagai sample, sebagaimana terlihat pada tabel 3 dan tabel 4 sebagai berikut :

Table 3 :
Daftar Pengiriman APHT Tahun 2007 ke Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Datar

| No. | Tanggal APHT | Nomor APHT | Tanggal Pendaftaran | Ket. Lambat |
|-----|--------------|-----------------|---------------------|-------------|
| 1. | 12-01-2007 | 18/HT/LK/2007 | 22-01-2007 | 3 |
| 2. | 05-02-2007 | 63/HT/LB/2007 | 14-02-2007 | 2 |
| 3. | 09-02-2007 | 74/HT/LB/2007 | 22-02-2007 | 6 |
| 4. | 16-02-2007 | 86/HT/ST/2007 | 01-03-2007 | 6 |
| 5. | 26-02-2007 | 96/HT/SLP/2007 | 09-03-2007 | 4 |
| 6. | 02-03-2007 | 111/HT/LK/2007 | 13-03-2007 | 4 |
| 7. | 05-03-2007 | 115/HT/TE/2007 | 15-03-2007 | 3 |
| 8. | 09-03-2007 | 118/HT/LK/2007 | 21-03-2007 | 5 |
| 9. | 11-04-2007 | 180/HT/LK/2007 | 24-04-2007 | 6 |
| 10. | 20-04-2007 | 209/HT/SLP/2007 | 08-05-2007 | 11 |
| 11. | 09-05-2007 | 262/HT/LB/2007 | 21-05-2007 | 5 |
| 12. | 11-05-2007 | 271/HT/LBU/2007 | 29-05-2007 | 11 |
| 13. | 05-06-2007 | 313/HT/LK/2007 | 20-06-2007 | 8 |
| 14. | 07-06-2007 | 323/HT/LK/2007 | 20-06-2007 | 6 |
| 15. | 10-07-2007 | 394/HT/ST/2007 | 24-07-2007 | 7 |
| 16. | 09-07-2007 | 389/HT/ST/2007 | 01-08-2007 | 16 |
| 17. | 03-08-2007 | 440/HT/TE/2007 | 20-08-2007 | 10 |
| 18. | 29-08-2007 | 496/HT/BTP/2007 | 19-09-2007 | 13 |
| 19. | 03-09-2007 | 508/HT/LB/2007 | 12-09-2007 | 2 |
| 20. | 10-09-2007 | 525/HT/LK/2007 | 24-09-2007 | 7 |
| 21. | 05-10-2007 | 577/HT/LK/2007 | 29-10-2007 | 17 |
| 22. | 04-10-2007 | 573/HT/SBY/2007 | 08-11-2007 | 26 |
| 23. | 02-11-2007 | 608/HT/TE/2007 | 16-11-2007 | 7 |
| 24. | 02-11-2007 | 613/HT/TE/2007 | 20-11-2007 | 11 |
| 25. | 07-12-2007 | 700/HT/TE/2007 | 27-12-2007 | 13 |

Sumber : Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Datar Tahun 2007

Table 4:
Daftar Pengiriman APHT Tahun 2008 ke Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Datar

| No. | Tanggal APHT | Nomor APHT | Tanggal Pendaftaran | Ket. Lambat |
|-----|--------------|-----------------|---------------------|-------------|
| 1. | 11-12-2007 | 706/HT/SLP/2007 | 08-01-2008 | 21 |
| 2. | 12-12-2007 | 709/HT/TB/2007 | 04-01-2008 | 16 |
| 3. | 13-12-2007 | 716/HT/LK/207 | 08-01-2008 | 19 |
| 4. | 19-12-2007 | 728/HT/TE/2007 | 08-01-2008 | 13 |
| 5. | 27-12-2007 | 735/HT/LK/2007 | 09-01-2008 | 6 |
| 6. | 31-12-2007 | 745/HT/LK/2007 | 16-01-2008 | 9 |
| 7. | 03-01-2008 | 01/HT/SLP/2008 | 16-01-2008 | 6 |
| 8. | 08-01-2008 | 06/HT/TE/2008 | 16-01-2008 | 1 |
| 9. | 04-01-2008 | 02/HT/LK/2008 | 21-01-2008 | 10 |
| 10. | 08-01-2008 | 04/HT/LK/2008 | 21-01-2008 | 6 |
| 11. | 08-01-2008 | 03/HT/LK/2008 | 23-01-2008 | 8 |
| 12. | 09-01-2008 | 08/HT/LB/2007 | 23-01-2008 | 7 |
| 13. | 13-02-2008 | 78/HT/ST/2008 | 27-02-2008 | 7 |
| 14. | 12-02-2008 | 76/HT/SLP/2008 | 27-02-2008 | 8 |
| 15. | 23-03-2008 | 278/HT/ST/2008 | 06-05-2008 | 60 |
| 16. | 30-04-2008 | 288/HT/SBY/2008 | 13-05-2008 | 7 |
| 17. | 02-06-2008 | 371/HT/LK/2008 | 16-06-2008 | 7 |
| 18. | 16-06-2008 | 419/HT/TE/2008 | 08-07-2008 | 16 |
| 19. | 02-07-2008 | 462/HT/ST/2007 | 14-07-2008 | 5 |
| 20. | 04-08-2008 | 532/HT/PRG/2008 | 14-08-2008 | 3 |
| 21. | 02-09-2008 | 593/HT/ST/2008 | 22-09-2008 | 13 |
| 22. | 08-09-2008 | 606/Ht/LK/2008 | 14-10-2008 | 30 |
| 23. | 08-10-2008 | 662/HT/TE/2008 | 22-10-2008 | 7 |
| 24. | 04-11-2008 | 01/HT/LK/2008 | 14-11-2008 | 3 |
| 25. | 02-12-2008 | 794/HT/RBT/2008 | 11-12-2009 | 2 |

Sumber : Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Datar Tahun 2008

Berdasarkan data dan hasil penelitian tersebut di atas (Tabel 3 dan Tabel 4), terlihat bahwa pelaksanaan kegiatan penyerahan berkas pembebanan Hak Tanggungan oleh PPAT ke Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Datar secara umum belum dapat dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang telah digariskan.pada dasarnya hal tersebut disebabkan oleh hal-hal sebagai berikut :

- a. Karena pada saat APHT telah ditandatangani oleh para pihak, tetapi dalam kenyataannya ada sebagian PPAT yang belum melaksanakan pengecekan sertifikat hak atas tanah, yang mengakibatkan menunggu proses pengecekan selesai.
- b. PPAT terlambat mendaftarkan APHT ke Kantor Pertanahan karena dalam prakteknya masih menunggu pengembalian berkas APHT yang telah dikirim ke Bank rekanan, dengan alasan menunggu APHT-APHT yang lain belum ditandatangani.
- c. Bahwa PPAT tidak segera menyerahkan APHT ke Kantor Pertanahan dengan alasan menunggu sampai sejumlah tertentu baru kemudian didaftarkan ke Kantor Pertanahan.⁶³

Meskipun penyerahan APHT ke Kantor Pertanahan sebagaimana yang dipraktekkan oleh sebagian besar PPAT tersebut tidak sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, namun tidak mengakibatkan batalnya APHT dimaksud dan memang tidak ada satu ketentuan hukum pun yang menyatakan bahwa dengan keterlambatan penyerahan APHT tersebut menjadikan akta yang bersangkutan batal. Hal inilah yang sedikit banyak telah mempengaruhi kinerja PPAT dalam menyerahkan akta tersebut ke Kantor Pertanahan. Hal ini didukung oleh ketentuan Pasal 114 ayat (7) PMNA/Ka.BPN Nomor 3 Tahun 1997 yang menyatakan :

“ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3), (4), (5), dan (6) harus juga dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan, walaupun pengiriman berkas oleh PPAT dilakukan sesudah waktu yang ditetapkan pada ayat (1) dan (2).”

⁶³ Kardialis, Loc.it

Karena hal diatas menyangkut masalah pelaksanaan dari suatu ketentuan hukum, maka dalam menyikapi hal tersebut sudah seharusnya dikembalikan pada ketentuan hukum yang mengaturnya. Sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 23 ayat (1) UUHT, bahwa :

“pejabat yang melanggar atau lalai dalam memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1), Pasal 13 ayat (2), dan Pasal 15 ayat (1) Undang-undang ini dan/atau peraturan pelaksanaannya dapat dikenai sanksi administrasi, berupa :

- a. Teguran lisan;
- b. Teguran tertulis;
- c. Pemberhentian sementara dari jabatan;
- d. Pemberhentian dari jabatan;

Disamping ketentuan di atas, pada Pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 24

Tahun 1997 juga secara tegas menyebutkan :

“PPAT yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39 dan Pasal 40 serta ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk dikenakan tindakan administrasi berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT, dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan-ketentuan tersebut.”

Menyikapi kinerja PPAT yang demikian itu tidak dapat dilepaskan dari fungsi Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Datar sebagai instansi yang diberi kewenangan untuk melakukan pembinaan dan pengawasan kepada PPAT di wilayahnya.

Berdasarkan hasil wawancara dengan kasubsi PPH dan PPAT, bahwa sampai sejauh ini sanksi administrative yang pernah diberikan hanyalah teguran saja.⁶⁴

⁶⁴ Kardialis, Loc.it.

3. Pelaksanaan Pendaftaran dan Penerbitan sertipikat Hak Tanggungan Oleh Kantor Pertanahan.

Berdasarkan hasil penelitian pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Datar, proses pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan berpedoman kepada PMNA/Ka.BPN Nomor 3 Tahun 1997, yang urutan kegiatannya sebagai berikut :

- a. Tahap penerimaan berkas pendaftaran Hak Tanggungan :
 - 1) Berkas permohonan pendaftaran Hak Tanggungan disampaikan PPAT ke Kantor Pertanahan dan diterima oleh petugas loket 1 yang bertindak atas nama Kepala Kantor dan membuatkan rincian jenis permohonan pekerjaan dan biaya pendaftaran.
 - 2) Pemohon membayar sejumlah biaya pada petugas loket 3 untuk selanjutnya membuatkan kwitansi pendaftarannya serta memasukkan daftar tersebut dalam register Daftar Isian 305⁶⁵. Kepala Kantor Pertanahan diberikan asli Daftar Isian 306.⁶⁶
 - 3) Selanjutnya oleh petugas loket 1 berkas tersebut disampaikan kepada petugas Hak Tanggungan menggunakan buku ekspedisi penerimaan berkas. Oleh petugas Hak Tanggungan berkas tersebut dikumpulkan terlebih dahulu sampai jumlah tertentu.
 - 4) Setelah terkumpul jumlah tertentu, kemudian oleh petugas Hak Tanggungan berkas permohonan tersebut dibukukan dalam register Daftar Isian 301.⁶⁷

⁶⁵ Daftar Penerimaan Uang Muka Biaya Pendaftaran Tanah.

⁶⁶ Bukti Penerimaan Uang/Kwitansi

⁶⁷ Daftar Permohonan Pekerjaan Pendaftaran Tanah.

Pekerjaan selanjutnya yang dilakukan petugas Hak Tanggungan adalah mendata jenis, nomor hak dan nama desa/kelurahan letak tanah sebagai bahan untuk menyiapkan buku tanahnya. Pekerjaan ini dilakukan dalam tenggang waktu sekitar 1 (satu) minggu sampai dengan tanggal penerbitan buku tanah Hak Tanggungan tiba.

b. Tahap pendaftaran pembebanan Hak Tanggungan.⁶⁸

- 1) Pada hari kerja ke tujuh sejak tanggal Daftar Isian 301, petugas Hak Tanggungan akan membukukan penerbitan buku tanah Hak Tanggungan dalam register Daftar Isian 208⁶⁹ sekaligus membukukan pertanggungjawaban biaya pendaftaran tersebut sebagai penghasilan Negara ke dalam register Daftar Isian 307.⁷⁰
- 2) Selanjutnya petugas Hak Tanggungan akan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan sertifikat Hak Tanggungan berdasarkan berkas yang diterimanya dan nomor-nomor register yang telah dibuat di atas. Pada tahapan ini pula petugas Hak Tanggungan mencatat adanya pembebanan Hak Tanggungan tersebut pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanahnya.
- 3) Setelah satu kelompok pembukuan tersebut selesai dilakukan, pekerjaan tersebut selanjutnya diserahkan kepada Kasubsi PPH dan PPAT untuk diperiksa apakah penyelesaian pekerjaan tersebut sudah benar atau masih ada kekurangan. Apabila sudah benar, berkas tersebut dilanjutkan kepada kepala seksi pengukuran dan pendaftaran

⁶⁸ Loc.it

⁶⁹ Daftar Penyelesaian Pekerjaan Pendaftaran Tanah

⁷⁰ Daftar Penghasilan Negara

tanah yang bertindak atas nama Kepala Kantor Pertanahan untuk ditandatangani.

- 4) Setelah ditandatangani, berkas tersebut dikembalikan kepada petugas Hak Tanggungan kembali untuk dibubuhi stempel dan selanjutnya diserahkan ke petugas loket pengambilan dengan buku ekspedisi.
- 5) Petugas loket pengambilan menyerahkan sertifikat Hak Tanggungan dan sertifikat hak atas tanahnya kepada PPAT selaku kuasa pemohon pendaftaran Hak Tanggungan.

Dalam praktek di Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Datar, sebagian besar surat pengantar yang dibuat PPAT tersebut hanya satu lembar, sehingga tidak ada lembar kedua yang dikembalikan ke PPAT yang berguna untuk memberikan informasi, bahwa berkas yang dikirimkan oleh PPAT yang bersangkutan itu sudah lengkap atau belum, yang pada akhirnya untuk keperluan pendaftaran akta dimaksud. Jadi surat pengantar PPAT tersebut dibuat dengan tujuan untuk menentukan kapan buku tanah Hak Tanggungan harus diterbitkan.

Seperti telah dilakukan selama ini oleh kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Datar dalam menerima dokumen atau berkas pendaftaran Hak Tanggungan, petugas loket memeriksa kelengkapan berkas, dan langsung membuat kwitansi pembayaran untuk biaya pendaftaran dan pencatatannya berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002 tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Badan Pertanahan Nasional.

Kemudian permohonan tersebut dibukukan dalam Daftar Isian 301 oleh petugas Hak Tanggungan tanpa kejelasan rambu-rambu kapan permohonan pekerjaan pendaftaran Hak Tanggungan tersebut harus ditanggali.⁷¹ Tanggal dalam Daftar Isian 301 inilah yang dipakaisebagai dasar penentuan tanggal penerbitan buku tanah Hak Tanggungan dan pencatatan-pencatatan pada buku tanah dan sertipikat hak atas tanah. Hal ini menurut Kardialis Kasubsi PPH, merupakan kesalahan dari Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Datar dalam menerapkan suatu ketentuan hukum berkaitan dengan penerbitan buku tanah Hak Tanggungan yang didasarkan pada tanggal penerimaan berkas APHT tersebut lengkap. Menurut beliau bahwa ketentuan dalam Pasal 13 UUHT, pemberian tanggal buku tanah Hak Tanggungan bukannya didasarkan pada tanggal Daftar Isian 301 sebagaimana yang selama ini dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Datar, melainkan didasarkan pada tanggal *penerimaan berkas secara lengkap*. Hal ini apabila dikaitkan dengan Pasal 140 PMNA/Ka.BPN Nomor 3 Tahun 1997, maka Daftar Isian 301 merupakan daftar permohonan pekerjaan pendaftaran tanah. Apabila ketentuan tersebut dikaitkan dengan Pasal 114 ayat (3) PMNA/Ka.BPN Nomor 3 Tahun 1997, maka tanggal penerimaan berkas pendaftaran Hak Tanggungan (yang merupakan pekerjaan pendaftaran tanah) itulah yang dipakai sebagai tanggal Daftar Isian 301. hal ini berarti, bahwa pembukuan berkas pendaftaran Hak Tanggungan pada Daftar Isian 301 harus dillakukan pada tanggal yang sama dengan tanggal penerimaan berkas tersebut apabila memang berkas yang dikirimkan tersebut sudah lengkap. Namun apabila berkas pendaftaran APHT yang dikirimkan oleh PPAT

⁷¹ Kardialis, *Loc.it*

tersebut *belum lengkap*, maka terhadap permohonan pendaftaran tersebut dibuatkan kwitansi pembayaran sebagai uang muka biaya pendaftaran lebih dahulu bersamaan dengan itu dikirimkan pemberitahuan kepada PPAT yang bersangkutan mengenai kekuranglengkapan dokumen yang dipersyaratkan, kemudian kekurangan berkas tersebut dikirimkan ke Kantor Pertanahan, maka pada saat itulah permohonan pendaftaran Hak Tanggungan yang bersangkutan baru dibukukan kedalam Daftar Isian 301. Apabila hal ini dilakukan, maka kesalahan dalam menerapkan suatu ketentuan hukum bisa dihindari.

Dengan pemahaman tanggal buku tanah Hak Tanggungan adalah hari ketujuh sejak permohonan pendaftaran APHT tersebut dibukukan dalam Daftar Isian 301 dan dikaitkan dengan kemampuan petugas untuk menyelesaikan pekerjaan dimaksud.

Waktu yang diperlukan untuk proses pendaftaran suatu Hak Tanggungan sejak APHT dan warkahnya diterima dengan lengkap sampai ditandatanganinya buku tanah Hak Tanggungan bisa kurang dari 7 (tujuh) hari, namun dalam praktek pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Datar belum bisa dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang ada dengan alasan karena keterbatasan tenaga dan sarana, disamping itu pula volume pendaftaran Hak Tanggungan setiap bulan sangat banyak.

Bahkan berdasarkan wawancara dengan PPAT yang menjadi responden dalam penelitian ini sebanyak 3 orang (PPAT-Notaris), kesemuanya menjawab bahwa sertifikat Hak Tanggungan baru bisa diterima dari Kantor Pertanahan

minimal 2 bulan setelah APHT didaftarkan.⁷² Bisa lebih dari 2 bulan, bisa juga kurang dari 2 bulan. Apabila selama rentang waktu selama-lamanya 7 (tujuh) hari sejak APHT yang telah ditandatangani oleh para pihak dan sudah siap untuk didaftarkan atau sudah didaftarkan ke kantor Pertanahan akan tetapi ***belum dicatat ke buku tanah Hak Tanggungan***, di kemudian hari ada permohonan sita jaminan dari pengadilan, maka sita jaminan tersebut tetap bisa dilaksanakan, dengan alasan karena Hak Tanggungan belum lahir.⁷³ Dengan kondisi yang demikian, maka tujuan untuk memberikan jaminan khusus kepada kreditor tidak dapat dipenuhi. Kinerja PPAT dan Kantor Pertanahan yang demikian akan mengakibatkan kreditor yang seharusnya berkedudukan sebagai *Preferente Schulden*, yaitu penagihan piutang yang mempunyai hak untuk lebih didahulukan pemenuhannya, menjadi *Concurrente Schuldeisers*, yaitu penagih-penagih piutang biasa.⁷⁴ Hak preferensi atau hak mendahulu bagi kreditor dalam memperoleh pembayaran piutangnya seperti yang diharapkan oleh UUHT belum bisa terpenuhi dan terhadapnya berlakulah ketentuan jaminan umum sebagaimana diatur dalam Pasal 1131 KUH Perdata.

Dengan demikian selesailah proses pendaftaran Hak Tanggungan. Kepastian mengenai tanggal lahirnya Hak Tanggungan tersebut penting bagi kreditor karena tanggal lahirnya Hak Tanggungan tersebut menentukan hak preferensi, peringkat Hak Tanggungan, kedudukan terhadap sita jaminan yang diletakkan kemudian serta kedudukan dalam hal debitor jatuh pailit.

⁷² Wawancara dengan PPAT-Notaris di Batusangkar, Loc.it

⁷³ Kardialis, Loc.it

⁷⁴ Martias Gelar Iman Radjo Mulano, *Pembahasan Hukum, Penjelasan Istilah-Istilah Hukum Belanda-Indonesia*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1982, hal 173

D. Akibat Hukum Yang Timbul Apabila Pendaftaran dan Pemberian Tanggal Buku Tanah Serta Penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan Melewati Dari Ketentuan Yang Ada Dalam UUHT.

Sebagaimana kita ketahui, bahwa tujuan dari adanya lembaga jaminan adalah untuk memberikan perlindungan, khususnya kepada kreditor apabila debitor wanprestasi. Untuk memberikan perlindungan kepada kreditor dirasa tidak cukup hanya dengan dibuatkan APHT saja, tetapi juga harus diikuti dengan pendaftarannya ke Kantor Pertanahan mengenai adanya Hak Tanggungan tersebut. Karena Hak Tanggungan baru lahir dan yang akan menjadikan kedudukan kreditor menjadi kreditor preferen daripada kreditor-kreditor yang lain, yaitu pada saat dibuatnya buku tanah Hak Tanggungan yang bersangkutan. Maka setelah penandatanganan APHT oleh para pihak, PPAT yang membuat akta tersebut harus mengirim berkasnya ke Kantor Pertanahan guna didaftar adanya beban Hak Tanggungan tersebut.

Adapun pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan oleh PPAT ke Kantor Pertanahan sangat bervariasi, alasan-alasan yang diberikan adalah kebanyakan masalah teknis yaitu antara dokumen-dokumen identitas dari debitor masih ada kekurangan. Akan tetapi para PPAT-Notaris yang menjadi responden dalam penelitian ini kesemuanya memberi jawaban yaitu, bahwa setelah penandatanganan APHT harus segera mungkin didaftarkan ke Kantor Pertanahan, dengan batas waktu selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT (Pasal 13 ayat 2 UUHT).⁷⁵

⁷⁵ Wawancara dengan PPAT-Notaris di Batusangkar

Kewajiban PPAT untuk mengirimkan APHT ke Kantor Pertanahan yang didasarkan atas perintah peraturan perundang-undangan tersebut, merupakan salah satu wujud pemberian kepastian hukum kepada penerima Hak Tanggungan yang bersangkutan. Hal ini telah digariskan dalam ketentuan Pasal 13 ayat (4) UUHT, bahwa ***“Tanggal buku tanah Hak Tanggungan.....adalah hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya..”***. mendasarkan pada ketentuan tersebut, maka tanggal buku tanah Hak Tanggungan yang merupakan tanggal lahirnya Hak Tanggungan tersebut sangat tergantung pada tanggal penyerahan secara lengkap APHT tersebut ke Kantor Pertanahan oleh PPAT yang bersangkutan. Hali ini berarti bahwa waktu penyerahan APHT beserta kelengkapannya berakibat langsung terhadap tanggal penerbitan buku tanah Hak Tanggungan dimaksud. konsekuensinya apabila APHT beserta kelengkapannya tersebut semakin lama diserahkan, maka semakin lama pula penerbitan buku tanah Hak Tanggungan.

Berdasarkan hasil penelitian, penulis sajikan beberapa data penerbitan buku tanah Hak Tanggungan yang telah dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Datar sebagaimana terlihat dalam tabel 5 dan tabel 6 (Tahun 2007 dan Tahun 2008), dan data ini masih berkaitan dengan data pada tabel 3 dan tabel 4 tersebut diatas, sebagai berikut :

Tabel 5 :
Daftar Penerbitan Buku Tanah Hak Tanggungan Tahun 2007

| No. | Tanggal Akta | Nomor Akta | Tanggal Pendaftaran | Tanggal BT HT | Ket. Lambat |
|-----|--------------|-----------------|---------------------|---------------|-------------|
| 1. | 14-06-2007 | 345/HT/LB/2007 | 27-06-2007 | 05-07-2007 | 5 |
| 2. | 12-07-2007 | 399/HT/LBU/2007 | 26-07-2007 | 03-08-2007 | 1 |
| 3. | 30-11-2007 | 686/HT/LK/2007 | 07-12-2007 | 17-12-2007 | 3 |
| 4. | 09-03-2007 | 118/HT/LK/2007 | 21-03-2007 | 29-03-2007 | 1 |
| 5. | 17-07-2007 | 405/HT/PRG/2007 | 03-08-2007 | 13-08-2007 | 3 |
| 6. | 21-09-2007 | 541/HT/LB/2007 | 02-10-2007 | 10-10-2007 | 1 |
| 7. | 28-05-2007 | 294/HT/LK/2007 | 11-06-2007 | 19-06-2007 | 1 |
| 8. | 26-06-2007 | 372/HT/LB/2007 | 06-07-2007 | 16-07-2007 | 3 |
| 9. | 25-04-2007 | 236/HT/LK/2007 | 04-05-2007 | 14-05-2007 | 3 |
| 10. | 09-11-2007 | 633/HT/LB/2007 | 22-11-2007 | 30-11-2007 | 1 |
| 11. | 06-06-2007 | 317/HT/PRG/2007 | 18-06-2007 | 26-06-2007 | 1 |
| 12. | 08-05-2007 | 259/HT/PRG/2007 | 14-05-2007 | 24-05-2007 | 3 |
| 13. | 20-12-2007 | 745/HT/ST/2007 | 02-01-2007 | 10-01-2007 | 1 |
| 14. | 06-06-2007 | 316/HT/PRG/2007 | 18-06-2007 | 26-06-2007 | 1 |
| 15. | 26-02-2007 | 100/HT/LB/2007 | 09-03-2007 | 20-03-2007 | 4 |
| 16. | 03-03-2007 | 163/HT/LB/2007 | 10-04-2007 | 18-04-2007 | 1 |
| 17. | 16-03-2007 | 141/HT/LK/2007 | 28-03-2007 | 05-04-2007 | 1 |
| 18. | 17-09-2007 | 533/HT/SLP/2007 | 19-09-2007 | 27-09-2007 | 1 |
| 19. | 30-10-2007 | 596/HT/LK/2007 | 20-11-2007 | 28-11-2007 | 1 |
| 20. | 26-06-2007 | 367/HT/RBT/2007 | 06-07-007 | 16-07-2007 | 3 |
| 21. | 09-11-2007 | 634/HT/LB/2007 | 22-11-2007 | 30-11-2007 | 1 |
| 22. | 25-09-2007 | 553/HT/PRG/2007 | 06-11-2007 | 14-11-2007 | 1 |
| 23. | 10-10-2007 | 581/HT/LB/2007 | 06-11-2007 | 14-11-2007 | 1 |
| 24. | 27-09-2007 | 560/HT/LB/2007 | 10-10-2007 | 29-10-2007 | 12 |
| 25. | 09-11-2007 | 636/HT/SLP/2007 | 26-11-2007 | 04-12-2007 | 2 |

Sumber : Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Datar Tahun 2007

Tabel 6 :
Daftar Penerbitan Buku Tanah Hak Tanggungan Tahun 2008

| No. | Tanggal Akta | Nomor Akta | Tanggal Pendaftaran | Tanggal BT HT | Ket. Lambat |
|-----|--------------|--------------------|---------------------|---------------|-------------|
| 1. | 21-02-2008 | 105/HT/RBT/2008 | 04-03-2008 | 13-03-2008 | 2 |
| 2. | 04-01-2008 | 01/I/PPAT/RBT/2008 | 09-01-2008 | 21-01-2008 | 5 |
| 3. | 17-01-2008 | 30/HT/RBT/2008 | 25-01-2008 | 04-02-2008 | 3 |
| 4. | 05-08-2008 | 538/HT/LK/2008 | 26-08-2008 | 03-09-2008 | 1 |
| 5. | 29-02-2008 | 129/HT/RBT/2008 | 11-03-2008 | 19-03-2008 | 1 |
| 6. | 05-08-2008 | 541/HT/LK/2008 | 03-09-2008 | 11-09-2008 | 1 |

| | | | | | |
|-----|------------|---------------------|------------|------------|---|
| 7. | 07-11-2008 | 746/HT/TE?2008 | 14-11-2008 | 24-11-2008 | 3 |
| 8. | 09-01-2008 | 15/HT/LB/2008 | 23-01-2008 | 31-01-2008 | 1 |
| 9. | 16-07-2008 | 497/HT/LB/2008 | 24-07-2008 | 04-08-2008 | 4 |
| 10. | 18-09-2008 | 635/HT/TE/2008 | 14-10-2008 | 22-10-2008 | 1 |
| 11. | 15-07-2008 | 494/HT/TE/2008 | 24-07-2008 | 04-08-2008 | 4 |
| 12. | 01-04-2008 | 223/HT/TE/2008 | 24-04-2008 | 05-05-2008 | 5 |
| 13. | 19-02-2008 | 92/HT/LK/2008 | 25-02-2008 | 04-03-2008 | 3 |
| 14. | 12-06-2008 | 170/VI/PPAT/LK/2008 | 16-06-2008 | 24-06-2008 | 1 |
| 15. | 12-06-2008 | 411/HT/LB/2008 | 26-06-2008 | 04-07-2008 | 2 |
| 16. | 29-02-2008 | 131/HT/ST/2008 | 11-03-2008 | 19-03-2008 | 1 |
| 17. | 25-04-2008 | 122/IV/PPAT/LK/2008 | 28-04-2008 | 07-05-2008 | 3 |
| 18. | 13-02-2008 | 11/II/PPAT/CST/2008 | 19-02-2008 | 27-02-2008 | 1 |
| 19. | 03-04-2008 | 227?HT/LB/2008 | 11-04-2008 | 21-04-2008 | 3 |
| 20. | 19-12-2007 | 733/HT/LK/2007 | 09-01-2008 | 21-01-2008 | 5 |
| 21. | 07-11-2008 | 02/HT/RBT/2008 | 14-11-2008 | 24-11-2008 | 3 |
| 22. | 05-03-2008 | 136/HT/LB/2008 | 18-03-2008 | 28-03-2008 | 3 |
| 23. | 17-06-2008 | 424/HT/RBT/2008 | 08-07-2008 | 16-07-2008 | 1 |
| 24. | 07-01-2008 | 08/I/PPAT/LK/2008 | 16-01-2008 | 24-01-2008 | 1 |
| 25. | 29-07-2008 | 525/HT/PRG/2008 | 14-08-2008 | 25-08-2008 | 4 |

Sumber : Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Datar Tahun 2008

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan sebagaimana terlihat pada tabel 3 dan tabel 4, menunjukkan bahwa PPAT cenderung terlambat dalam mengirimkan APHT beserta kelengkapannya ke Kantor Pertanahan, mengenai faktor penyebab keterlambatan tersebut telah dibahas sebelumnya. Juga sebagaimana terlihat pada tabel 5 dan tabel 6, waktu penerbitan tanggal buku tanah Hak Tanggungan ada yang mengalami keterlambatan sampai kurang lebih 3 bulan, hal ini disebabkan karena keterlambatan dalam pengiriman berkas APHT dari PPAT ke Kantor Pertanahan (tabel 3 dan tabel 4). Hal ini membawa konsekuensi, apabila APHT beserta berkas-berkasnya semakin lama diserahkan, maka semakin lama pula penerbitan tanggal buku tanah Hak Tanggungan.

Dalam praktek pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Datar bahwa tanggal Daftar Isian 208 yang merupakan

tanggal lahirnya buku tanah Hak Tanggungan yang dasar penentuannya dari Daftar Isian 301, meskipun tanggal buku tanah Hak Tanggungan sudah lahir akan tetapi sertifikat Hak Tanggungan tidak seketika itu siap diserahkan kepada pemohonnya. Alasannya yaitu tanggal tersebut baru menunjukkan secara formal Hak Tanggungan sudah lahir yang membawa akibat kedudukan kreditor menjadi kreditor preferen, apabila debitor wanprestasi maka pelunasan piutangnya mendapat prioritas didahulukan. Sertipikat Hak Tanggungan belum bisa diserahkan kepada pemohonnya dikarenakan sertipikat dan buku tanah Hak Tanggungan tersebut baru diproses oleh staf, lalu dikoreksi oleh Kasubsi PPH dan PPAT dan kemudian baru ditandatangani Kasi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah.⁷⁶

Bahkan kadang terjadi, pada Daftar Isian 208 sudah dibukukan, buku tanah hak atas tanahnya belum ketemu sehingga antara formal dan material tanggal buku tanah Hak Tanggungan memiliki tenggang waktu yang cukup lama bahkan sampai bulanan. Hal ini dikarenakan system penyimpanan buku hak atas tanahnya menggunakan model buku yang dijilid, yang mana dalam satu jilid buku tanah tersebut terdiri dari 50 atau 100 nomor hak atas tanah yang sama jenis dan desa/kelurahannya.⁷⁷ Dalam praktek di Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Datar, bukti dari penyerahan hasil pekerjaan yang seharusnya dituangkan dalam Daftar Isian 301A⁷⁸ justru dituangkan dalam buku tersendiri, menurut Kasubsi PPH dan PPAT hal ini sangat disayangkan, yang mengakibatkan tidak

⁷⁶ Kardialis, Loc.it

⁷⁷ Loc.it

⁷⁸ Daftar Penyerahan Hasil Pekerjaan

dapat diketahuinya kapan secara fisik buku tanah dan sertipikat Hak Tanggungan tersebut selesai dan diserahkan kepada pemohonnya.

Berdasarkan ketentuan Pasal 13 ayat (2), (3), dan (4) UUHT jo Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 jo Pasal 114 ayat (1), (5), dan (6) serta Pasal 119 ayat (1) PMNA/Ka.BPN Nomor 3 Tahun 1997 di atas, bahwa seorang penerima Hak Tanggungan sudah dapat menerima sertipikat Hak Tanggungan yang menjadi haknya, yaitu antara 14 (empat belas) sampai dengan 21 (dua puluh satu) hari kerja. Akan tetapi dalam praktek dan dari hasil wawancara dengan bagian Kredit Bank Rakyat Indonesia cabang Batusangkar, bahwa Bank Rakyat Indonesia sebagai penerima Hak Tanggungan baru dapat menerima sertipikat Hak Tanggungan yang menjadi haknya, yaitu antara 1 (satu) sampai dengan 2 (dua) bulan, sertipikat Hak Tanggungan tersebut diterima dari PPAT-Notaris rekanan. PPAT-Notaris sebagai rekanan Bank apabila berkas APHT masih dalam proses penyelesaian pendaftaran di Kantor Pertanahan kebanyakan memberikan Cover note kepada Bank rekanan yang isinya memberikan jaminan bahwa APHT masih dalam proses pendaftarannya dan apabila telah selesai dan sudah dikeluarkan sertipikat Hak Tanggungannya segera akan dikirimkan ke bank rekanan yang bersangkutan sebagai kreditor pemegang Hak Tanggungan.

Untuk pembuatan buku tanah Hak Tanggungan dan pencatatan pada buku tanah dan sertipikat hak atas tanah ini sudah dinyatakan secara jelas pada beberapa ketentuan yaitu :

1. Pasal 13 UUHT yang menyatakan :

Ayat (3) : "Pendaftaran Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan."

Ayat (4) : "Tanggal buku tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya."

Ayat (5) : "Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (4)."

2. Pasal 114 ayat (5) PMNA/Ka.BPN Nomor 3 Tahun 1997 menyatakan :

"segera sesudah ternyata bahwa berkas yang bersangkutan lengkap Kepala Kantor Pertanahan mendaftarkan Hak Tanggungan yang bersangkutan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi obyek Hak Tanggungan, yang tanggalnya adalah tanggal hari ketujuh setelah tanggal tanda terima termaksud pada ayat (3), dengan ketentuan bahwa apabila hari ketujuh tersebut jatuh pada hari libur, maka buku tanah Hak Tanggungan dan pencatatan diatas diberi bertanggal hari kerja berikutnya"

Jadi penentuan dan pemberian tanggal buku tanah Hak Taggungan didasarkan pada tanggal penerimaan berkas tersebut secara lengkap setelah semua kurang lengkap berkas-berkas permohonan pendaftaran APHT sudah dilengkapi oleh PPAT yang bersangkutan, baru kemudian dibukukan dalam Daftar Isian 301 yang merupakan dasar untuk penentuan tanggal buku tanah Hak Tanggungan.

Sedangkan dalam praktek penerbitan sertifikat Hak Tanggungan yang selama ini dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Datar (tabel 5 dan tabel 6) adalah dengan cara membuatnya pada saat yang bersamaan dengan pembuatan tanggal buku tanahnya. Penulis memang tidak membuat kolom

tersendiri untuk tanggal penerbitan sertipikat Hak Tanggungan, dikarenakan sample APHT yang penulis ambil dalam penelitian ini tanggal penerbitan sertipikat Hak Tanggungan sama dengan tanggal buku tanahnya.⁷⁹ Hal ini didasarkan dari hasil wawancara penulis dengan Kardialis, petugas bagian Hak Tanggungan Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Datar, adapun kegiatan yang dilakukan dalam pendaftaran Hak Tanggungan sampai penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan adalah :

1. Penerbitan buku tanah Hak Tanggungan.
2. Penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan.
3. Pencatatan beban Hak Tanggungan tersebut dalam buku tanah hak atasnya;
dan
4. Pencatatan beban Hak Tanggungan tersebut dalam sertipikat hak atas tanahnya.

Hal ini apabila dikaitkan dengan ketentuan hukum yang mengaturnya sebagaimana ditegaskan pada Pasal 14 ayat (1) UUHT, bahwa “sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku “jo Pasal 119 ayat (1) PMNA/Ka.BPN Nomor 3 Tahun 1997 yang menyebutkan, bahwa :

“dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja setelah pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan sebagaimana diatur dalam Pasal 114, 115, 116, dan 117, kepala Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan.”

Maka apa yang dilakukan tersebut tidak menyalahi ketentuan yang ada, karena dalam prakteknya Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Datar dalam

⁷⁹ Loc.it

penerbitan sertipikat Hak Tanggungan yang menurut ketentuan diatas diberi waktu 7 (tujuh) hari kerja sejak penerbitan buku tanah Hak Tanggungan justru dilakukan pada tanggal yang sama, hal ini berarti penerbitan sertipikat Hak Tanggungan itu dilakukan pada hari kerja pertama dari waktu yang diharuskan tersebut.

Sertipikat Hak Tanggungan ini terdiri atas salinan buku tanah Hak Tanggungan dan salinan APHT yang sudah disahkan oleh kepala Kantor Pertanahan dan dijilid menjadi satu dalam satu sampul dokumen.⁸⁰ Buku tanah sendiri merupakan dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu obyek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.⁸¹

Seperti dijelaskan diatas, bahwa yang terjadi adalah tanggal penerbitan buku tanah dan sertipikat Hak Tanggungan tersebut belum bisa dikatakan. Bahwa sertipikat tersebut sudah bisa diserahkan kepada pemegangnya. Namun masih harus melalui proses pembuatan, pemeriksaan dan penandatanganan oleh masing-masing pihak yang diberi tanggung jawab itu.

Kadang terjadi dalam pemeriksaan pekerjaan oleh Kasubsi PPH dan PPAT, ditemukan adanya cacat materill dalam APHT bersangkutan atau masih adanya kekuranglengkapan data yang disyaratkan bagi pendaftarannya, sehingga berkas tersebut harus dikembalikan kepada PPAT untuk diperbaiki lagi. Misalnya dalam pembuatan APHT yang didasarkan pada SKMHT yang sudah habis masa berlakunya berdasarkan Pasal 15 UUHT jo PMNA/Ka.BPN Nomor 4

⁸⁰ Boedi Harsono, *Op.cit*, hal 450

⁸¹ Ketentuan Umum Pasal 1 angka 9, PP Nomor 24 tahun 1997, tentang Pendaftaran

Tahun 1996. Padahal terhadap kasus yang demikian, penjelasan Pasal 15 ayat (6) UUHT sydah menentukan untuk dibuatnya SKMHT baru.

Harus diketahui, bahwa undang-undang telah menyatakan adanya sanksi administrative terhadap suatu pelanggaran, yang tidak hanya dijatuhkan kepada PPAT dan Notaris, namun juga terhadap pejabat Kantor Pertanahan sebagaimana itentukan dalam Pasal 23 UUHT yang menyatakan :

Ayat (2) : “Pejabat yang melanggar atau lalai memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (4), Pasal 16 ayat (4), dan Pasal 22 ayat (8) Undang-undang ini dan/atau peraturan pelaksanaannya dapat dikenai sanksi administrative sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Ayat (3) : “Pemberian sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan (2) tidak mengurangi sanksi yang dapat dikenakan menurut perundang-undangan lain yang berlaku.”

Sanksi administrative yang dijatuhkan kepada pejabat Kantor Pertanahan yang merupakan pegawai negeri tersebut sudah barang tentu didasarkan pada Peraturan Disiplin Pegawai Negeri Sipil. Juga pemberian sanksi administrative tersebut tidak menutup kemungkinan dijatuhkan sanksi perdata maupun pidana.⁸²

Akibat hukum atas pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT terhadap batas waktu untuk mengirimkan APHT beserta kelengkapan berkas-berkasnya untuk didaftarkan ke Kantor Pertanahan, sebagaimana diatur dalam Pasal 13 ayat (2) jo Pasal 23 ayat (1) UUHT hanya dikenakan terhadap PPAT yang bersangkutan. Sedangkan APHTnya tetap didaftarkan hanya saja keterlambatan pendaftaran menyebabkan hak preferansi dari kreditor menjadi tertangguhkan, sehingga kedudukan kreditor masih dijamin dengan Pasal 1131 KUH Perdata

⁸² Sutan Remy Sjahdeini, *Op.cit*, hal 184-185

atau masih tetap menjadi kreditor konkuren (kreditor bersaing). Hal demikian menimbulkan resiko jika dikemudian hari ada permohonan sita jaminan dari pengadilan atas obyek Hak Tanggungan tersebut.

Seperti diuraikan diatas, selain PPAT sebagai yang bertanggung jawab, Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Datar juga turut bertanggung jawab atas keterlambatan penerbitan buku tanah dan sertipikat Hak Tanggungan. Apabila dalam melaksanakan pekerjaan yang menjadi tanggung jawab tersebut mengakibatkan kerugian pihak kreditor, kerugian mana berupa tidak dapat dilaksanakannya hak-hak istimewa yang seharusnya menjadi hak pemegang Hak Tanggungan, maka kepadanya bisa dituntut karena telah melakukan perbuatan melawan hukum (Onrechtmatigedaad) sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata. Tuntutan yang demikian sangat dimungkinkan berdasarkan ketentuan Pasal 23 UUHT jo Pasal 62 dan Pasal 63 PP Nomor 24 Tahun 1997.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan keseluruhan pembahasan yang telah penulis uraikan di atas, akhirnya dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

1. -Pada tahap pemberian Hak Tanggungan, bahwa pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan oleh PPAT ke Kantor Pertanahan dilakukan dengan cara APHT dan berkas-berkasnya yang diperlukan dikirimkan langsung melalui pegawai PPAT dalam waktu paling cepat 3 (tiga) hari kerja dan selambat-lambatnya 6 (enam) hari kerja setelah penandatanganan APHT, akan tetapi dalam prakteknya masih ada beberapa PPAT yang mengirimkan APHT dan kelengkapan berkasnya melebihi waktu yang telah digariskan dalam UUHT.

-Pada tahap pendaftaran ke Kantor Pertanahan, bahwa penetapan tanggal Buku Tanah Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan yaitu “tanggal hari ketujuh” dilakukan setelah APHT dan berkas-berkas yang diperlukan untuk pendaftaran Hak Tanggungan tersebut diterima dengan lengkap. Meskipun waktu yang diperlukan untuk proses pendaftaran Hak Tanggungan bisa kurang dari 7 (tujuh) hari, namun dalam prakteknya belum bisa dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang ada dengan alasan karena keterbatasan tenaga dan sarana, disamping itu pula volume pendaftaran Hak Tanggungan setiap bulan sangat banyak.

-kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Datar belum mampu menyelesaikan pengecekan sertipikat tepat waktu, hal ini disebabkan karena model penyimpanan buku tanah yang dijilid dan terbatasnya jumlah tenaga yang menanganinya, dan mengenai penetapan tanggal penerbitan sertipikat Hak Tanggungan sama dengan tanggal buku tanah Hak Tanggungan, dalam prakteknya sertipikat Hak Tanggungan baru bisa diterima oleh pemegang Hak Tanggungan dalam waktu 1 (satu) sampai dengan 2 (dua) bulan.

2. Apabila PPAT terlambat dalam mendaftarkan Hak Tanggungan ke Kantor Pertanahan, tidak membuat APHT menjadi batal demi hukum, Hak Tanggungan tetap didaftarkan ke Kantor Pertanahan. Mengenai keterlambatan dalam mengirimkan APHT, hal ini sangat beresiko jika dikemudian hari ada permohonan sita jaminan dari pengadilan atas obyek Hak Tanggungan tersebut dan akan menempatkan kreditor penerima Hak Tanggungan belum memiliki preferensi bagi pelunasan piutangnya, atau masih menjadi kreditor konkuren. Kepada Pejabat Kantor Pertanahan dan PPAT yang bersangkutan bertanggung jawab atas keterlambatan tersebut dan dapat dikenai sanksi sesuai ketentuan yang ada.

B. Saran-Saran

Berdasarkan dari uraian di atas, agar pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan dapat sesuai dengan yang diharapkan, maka penulis menyarankan hal-hal sebagai berikut :

1. Sebelum proses penandatanganan APHT, PPAT terlebih dahulu mengadakan pemeriksaan atas kelengkapan surat-surat yang diperlukan untuk mendaftarkan Hak Tanggungan, terutama mengenai pengecekan sertipikat hak atas tanahnya yang akan dijadikan obyek jaminan ke Kantor Pertanahan.
2. Guna menunjang kelancaran proses pemeliharaan dan pengecekan data hak atas tanah meupun pendaftaran Hak Tanggungan perlu segera direalisasikan:
 - a. Sistem penyimpanan data yuridis dan data fisik hak atas tanah yang selama ini tersimpan dan dijilid dalam buku tanah, sudah saatnya perlu adanya perubahan model, dengan tujuan agar tidak mengganggu pelayanan lainnya.
 - b. Sisitem komputerisasi di bidang administrasi pendaftaran hak atas tanah termasuk di dalamnya Hak Tanggungan yang didukung sumber daya manusia yang handal sudah waktunya mendapat perhatian yang lebih serius, dengan tujuan pelayanan dapat diberikan dengan cepat dan efisien.
3. Pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT di wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Datar perlu ditingkatkan agar terwujud PPAT yang profesional dan peningkatkan sumber daya manusia Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Datar yang terlibat dalam kegiatan pendaftaran tanah pada umumnya maupun pendaftaran Hak Tanggungan.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-Buku

- Harsono, Boedi, ***Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya***, Jilid 1, Jakarta, Djambatan, 2003
- Hasanuddin, Rahman, ***Aspek-aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia***, Bandung, Citra Aditya Bakti, 1995
- Kartono, ***Hak-Hak Jaminan Kredit***, Pradnya Paramita, Jakarta, 1997
- Mertokusumo, Sudikno, ***Hukum Acara Perdata Indonesia***, Edisi Keempat, Liberty, Yogyakarta, 1993
- Muljono, Eugenia Liliawati, ***Tinjauan Yuridis Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Dalam Kaitannya Dengan Pemberian Kredit Oleh Perbankan***, Harvarindo, Jakarta, 2003
- Matias Gelar Iman Radjo Mulano, ***Pembahasan Hukum, Penjelasan Istilah-Istilah Hukum Belanda-Indonesia***, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1982
- Patrik, Purwahid dan Kashadi, ***Hukum Jaminan (Edisi Revisi Dengan UUHT)***, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, 2006
- ***Hukum Jaminan (Edisi Revisi Dengan UUHT)***, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, 2003
- Perangin, Effendi, ***Hukum Agraria Di Indonesia (Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum)***, Rajawali Pers, Jakarta, 1991
- Satrio, J, ***Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan***, Buku 2, Cetakan kesatu, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1998
- ***Hukum Perikatan, Perikatan Pada Umumnya***, Alumni, Bandung, 1993
- ***Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan***, Buku 1, Cetakan kesatu, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002
- Sibraani, Bachtiar, ***Pembelian dan Penjualan Agunan Oleh Bank Dalam Penyelesaian Kredit Macet***, Newsletter, Nomor 24/IX/September/2000

Sjahdeini, Sutan Remy, ***Hak Tanggungan (Asas-Asas Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan)***, Alumni, Bandung, 1999

Soetami, Siti, ***Pengantar Tata Hukum Indonesia***, PT. Eresso, Bandung, 1992

Soekamto, Soerjono dan Sri Mamudji, ***Penelitian Hukum Normatif***, CV. Rajawali, Jakarta, 1993

Soemitro, Ronny Hanitijo, ***Metodologi Penelitian Hukum***, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1982

Subekti, R., ***Aneka Perjanjian***, Cetakan Kesepuluh, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995

----- ***Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia***, Cetakan Keempat, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung 1989

Subekti, R. dan Tjitrosudibio, ***Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)***, Cetakan 32, terjemahan Pradnya Paramita, Jakarta, 2001

Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen, ***Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan***, Liberty, Yogyakarta, 1980

----- ***Himpunan Karya Tentang Hukum Jaminan***, Liberty, Yogyakarta, 1982

Sutantio, Retnowulan dan Iskandar Oerip Karta Winata, ***Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek***, Mandar Maju, Bandung, 1997

Usman, Rachmadi, ***Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah***, Penerbit Djembatan, Jakarta, 1999

Widyadharma, Ignatius Ridwan, ***Undang-Undang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda yang Berkaitan Dengan Tanah***, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang, 1996

B. Peraturan Perundang-undangan :

1. Kitab Undang-undang Hukum Perdata

2. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah
3. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
4. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
5. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN Nomor 4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit-kredit Tertentu
6. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah